

Skatterettslige spørsmål ved investering i fritidsbolig i Sverige

Kandidatnummer: 535
Leveringsfrist: 25.11.07

Til sammen 15 483 ord

23.11.2007

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Presentasjon av emnet	1
1.2	Skatteavtalene	3
1.3	Fritidseiendom	4
1.4	Avgrensninger	5
1.5	Videre fremstilling	6
<u>2</u>	<u>INNEKTSSKATT</u>	<u>7</u>
2.1	Bruk	7
2.1.1	Eiers bruk	7
2.1.2	Aksjonærs frie bruk	8
2.2	Leieinntekter	8
2.2.1	Intern norsk rett	8
2.2.2	Intern svensk rett	10
2.3	Gevinst og tap ved avståelse	11
2.3.1	Intern norsk rett	11
2.3.2	Intern svensk rett	13
<u>3</u>	<u>ANDRE SKATTER</u>	<u>15</u>
3.1	Formuesskatt/ förmögenhetsskatt	15
3.1.1	Intern norsk rett	15
3.1.2	Intern svensk rett	19
3.2	Eiendomsskatt/ Fastighetsskatt	20

3.2.1	Intern norsk rett	20
3.2.2	Intern svensk rett	22
3.3	Arveavgift	24
3.3.1	Intern norsk rett	24
3.3.2	Svensk intern rett	26
<u>4</u>	<u>GJELDSRENTER</u>	<u>26</u>
<u>5</u>	<u>DE NORDISKE SKATTEAVTALENE</u>	<u>28</u>
5.1	Nordisk skatteavtale	28
5.1.1	Kreditmetoden	29
5.1.2	Begrepet fast eiendom	29
5.1.3	Inntekt, gevinst og tap	30
5.1.4	Aksjonærers bruk	34
5.1.5	Formue	35
5.2	Nordisk arveavgiftsavtale	35
<u>6</u>	<u>KREDIT FOR UTENLANDSK SKATT</u>	<u>38</u>
6.1.1	Beregning av det maksimale kreditfradrag	40
6.1.2	Gjennomføring av kreditmetoden for de enkelte skattene	43
6.1.3	Særskilt om fastighetsskatten	46
<u>7</u>	<u>FREM- OG TILBAKEFØRING AV FRADRAG</u>	<u>49</u>
<u>8</u>	<u>FRADRAG I NORSK INNTEKT FOR SVENSK SKATT</u>	<u>51</u>
<u>9</u>	<u>SKATTEREDUKSJON ETTER SVENSK RETT</u>	<u>52</u>
<u>10</u>	<u>DOKUMENTAVGIFT</u>	<u>54</u>
<u>11</u>	<u>SAMMENFATNING</u>	<u>55</u>

12 KILDEHENVISNINGER OG LITTERATURLISTE **A**

12.1	Lover	A
12.2	Skatteavtaler	A
12.3	Forarbeider	B
12.4	Annet regelverk	B
12.5	Forskrifter	B
12.6	Dommer	C
12.7	Utvalget	C
12.8	Litteratur	D
12.9	Uttalelser/ artikkler	E

1 Innledning

1.1 Presentasjon av emnet

Stadig flere nordmenn investerer i fritidsboliger i utlandet. Etter 2003 har interessen akselerert. Ifølge Prognosesenteret som følger investering og utvikling i de nordiske bygg- og eiendomsmarkedene, eier rundt 70 000 nordmenn i dag fritidsbolig i utlandet.¹ I fjor kjøpte vi rundt 9 000 fritidsboliger på selveiertomt i Norge, mens ca 10 000 kjøpte i utlandet.² Sverige er et av de mest populære landene for slike investeringer. Et tydelig tegn på det er for eksempel at 80 % av boligene i Strømstad selges til nordmenn.³ Beskatning av bolig i utlandet kan ha stor økonomisk betydning, og det er derfor en fordel å ha oversikt over hvilke skatteregler som kommer til anvendelse. Dette kan være komplisert ettersom det ikke bare er de norske reglene som kommer til anvendelse.

De norske inntekts- og formueskattereglene bygger på alminnelig skatteplikt for personer bosatt i Norge, jf. skatteloven (sktl.) § 2-1, 1. og 9. ledd.⁴ Det innebærer at en person bosatt i Norge har alminnelig skattepliktig for all inntekt og formue, uavhengig av hvor inntekten er opptjent og hvor formuen ligger. Etter dette skal en person bosatt i Norge, beskattes for inntekt av og formue i sin faste eiendom i utlandet i Norge. Det er imidlertid slik at Sverige har begrenset skatteplikt for inntekt og formue for personer som ikke er bosatt der, jf. innkommstskattelagen (IL) kap. 6 §11, 1. ledd.⁵ Følgelig blir formue og avkastning av den faste eiendom også beskattet i Sverige. Det kan da oppstå såkalt internasjonal dobbelbeskatning.⁶ Dette er den vanligste dobbelbeskatningssituasjonen.⁷

¹ Prognosesenteret.no

² Aftenposten.no.

³ DnB NOR Eiendom s. 3.

⁴ Lov 26. mars 1999 nr. 14.

⁵ Innkommstskattelagen (1999:1229)

⁶ NOU 2003:9 pkt. 13.2.2.2

En annen situasjon som kan føre til dobbelbeskatning er når skatteyder etter to lands interne rett anses som bosatt i begge landene, slik at skatteyder har alminnelig skatteplikt til begge landene. Tilsvarende vil kunne skje hvis det ene landet bygger på statsborgerprinsippet og det andre på hjemlandprinsippet. Ettersom oppgavens tema er skatteplikten for en person bosatt i Norge med fast eiendom i Sverige, begrenses oppgavens tema til den førstnevnte typen tilfeller.

Det er ikke gitt noen definisjon av begrepet dobbelbeskatning i intern norsk rett. Det er heller ikke vanlig med noen slik definisjon i andre land. I OECDkomm. Intro. -1 kommer det frem en definisjon av uttrykket. For at dobbelbeskatning skal foreligge, kreves kort sagt at det er samme skattesubjekt som beskattes for samme fordel, i samme tidsrom, i to land.⁸ Dette fører til at skatteyder blir hardere beskattet enn om han bare hadde blitt beskattet i ett land.

Det er allmenn enighet om at dobbelbeskatning ikke er ønskelig.⁹ Det strider mot hensynet til rettferdighet og økonomisk effektivitet. Internasjonal dobbelbeskatning hemmer dessuten utviklingen av internasjonal handel og økonomisk samarbeid. Det er imidlertid ikke forbudt etter den alminnelige folkeretten.¹⁰ Det må derfor forligge regler internt eller gjennom folkerettslige traktater for å forebygge dobbelbeskatning.

Den dobbelbeskatning som er tema for fremstillingen, er juridisk dobbelbeskatning. Det vil si at én og samme skatteyder blir beskattet dobbelt. Økonomisk dobbeltbeskatning er derimot når to skattepliktiges forhold er så nært at det oppfattes som dobbeltbeskatning at inntekten blir beskattet hos dem begge. Som eksempel nevnes ofte beskatning av utbytte hos selskap og aksjonær. Denne formen for dobbelbeskatning avverges ikke av skatteavtalene.

⁷ Zimmer (2003) s. 30.

⁸ Zimmer (2003) s. 28.

⁹ NOU 2003:9 pkt. 13..2.2.2

¹⁰ Zimmer (2003) s. 26.

1.2 Skatteavtalene

Spørsmålet om dobbelbeskatning løses dels av intern-rettslige regler som sktl. § 16-20 flg. og i forskrift om utfylling og gjennomføring av de nevnte reglene, men også gjennom traktater i form av skatteavtaler.¹¹ Skatteavtalene Norge har inngått bygger på en modellavtale utarbeidet av OECD. Den opprinnelige er fra 1963, men er endret en rekke ganger, senest i 2005. Den benyttes regelmessig som mønster når skatteavtaler inngås.¹²

Skatteavtalene bestemmer fordeling av beskatning mellom hjemland og kildeland. Som regel er avtalene kompromisser mellom de stridende hovedmodeller, kredit og unntaksmetoden. (Se i avsnittene 5.1 og 5.2 om metodene). OECDs modellavtale baserer seg som utgangspunkt på hjemlandsbeskatning. Ettersom skatteavtalene Norge har inngått bygger på mønsteravtalen, har også disse hjemlandsbeskatning som utgangspunkt.¹³ Hovedforskjellene mellom metodene er at kreditmetoden gir rett til å fradra utenlandsk skatt i norsk skatt, mens unntaksmetoden gir rett til å unnta en inntekt fra beskatning i Norge.¹⁴

Skatteavtalene Norge har inngått er hovedsakelig bilaterale. De som er inngått med Sverige er imidlertid multilaterale. Det gjelder både NSA fra 1997 (Overenskomst mellom de nordiske land for å unngå dobbelbeskatning med hensyn til skatter på inntekt og formue) som avløste den tidligere fra avtalen 1989, og avtale for ”unngåelse av dobbelbeskatning med hensyn til skatter av arv og gave” fra 1989. Med hjemmel i lov av 28. juli 1949 nr. 15 er skatteavtaler inngått av Kongen med Stortingets samtykke umiddelbart en del av norsk rett. Det vanlige er at det i tillegg kreves at skatteavtalen inkorporeres eller transformeres med særlig lovvedtak. Det er imidlertid forutsatt at transformasjon eller inkorporasjon ved

¹¹ Forskrift 19.11.1999 nr. 1158, fsfin.

¹² Skaar (2006) s. 57.

¹³ Zimmer (2003) s. 71.

¹⁴ Skaar (2006) s. 755.

lovendring finner sted i samme operasjon som samtykke, som en slags forhåndsinkorporasjon.¹⁵

Det er et erkjent prinsipp at en skatteavtale aldri kan utvide retten en stat har til å beskatte etter nasjonale regler, kun begrense den.¹⁶ Et spørsmål som kan oppstå er hvilken trinnhøyde skatteavtalene skal ha i forhold til intern lovgivning. Ettersom de er inkorporert, har de rang som formell lov og går derfor foran eldre intern lovgivning. I forhold til nyere lovgivning kan løsningen være å anse skatteavtalene som *lex-specialis*. Men kommer spørsmålet på spissen må løsningen være at nyere lovgivning går foran ved norsk rettsanvendelse. Motsatt løsning vil føre til at avtalene får trinnhøyde over formell lov, selv om de er inkorporert med hjemmel i formell lov. Det er det, som kjent, formelt sett ikke anledning til.¹⁷

1.3 Fritidseiendom

Hva som menes med ”fritidseiendom” i norsk rett, følger ikke av loven. Det har imidlertid vesentlig betydning, ettersom reglene for fritidsbolig avviker fra reglene om annen bolig. For denne fremstillingen blir grensen mot permanent bolig ikke nødvendig å problematisere, da det forutsettes at boligen ikke er permanentbolig. Det som her blir vesentlig er om boligen kan anses som fritidsbolig eller som en kapitalinvestering, og om eiers bruk er slik at den opprettholder boligens status som fritidsbolig.

En typisk fritidseiendom vil være et landsted eller en hytte utenfor byområde, men også fritidseiendom i en by kan anses som fritidsbolig.¹⁸ Ligningsutvalget har i sin tidsskrift ”Utvalget”, eller Utv. 2006 s. 107 inntatt en dom fra Gulating lagmannsretthvor det henvises til både lignings-ABC 2001 og en uttalelse fra Finsansdepartementet inntatt i Utv. i 1989 s. 754 vedrørende definisjonen av fritidseiendom. Det er i utgangspunktet ingen begrensning til type bygning eller plassering av den. En leilighet i en by krever imidlertid

¹⁵ Zimmer (2003)s. 79.

¹⁶ Zimmer (2003)s. 23.

¹⁷ Zimmer (2003) s. 84.

¹⁸ Skattelovkommentaren til § 9-3, 4. Ledd.

en bruk som er vesentlig knyttet til fritidspregete opphold og gjøremål. Dessuten vil gjerne den vanlige presumpsjon for fritidsbruk ikke foreligge, heller den motsatte presumpsjon. Det påhviler derfor skattyter å sannsynliggjøre brukskravet i forhold til type og hyppighet som nevnt ovenfor, for at det ikke legges til grunn at den eies som en kapitalplassering og et verdistigningspotensial. Det må avgjøres etter en helhetsvurdering. Begrepet fritidseiendom skal uansett forstås på samme måte i forhold til utleie i § 7-2, som for realisasjon i § 9-3.¹⁹

I svensk rett skiller ikke regelen om fritidseiendom seg fra permanent bolig på samme måte. Loven bruker uttrykket ”privatbostad”, som omfatter både permanent- og fritidsbolig, jf. kap. 2 § 8. Fritidsbolig faller inn under reglene om ”privatbostad” dersom eieren benytter seg av mer enn 50 % av boligen til fritidsbolig, jf. IL. § 8. I noen tilfeller blir grensen imidlertid avgjørende ettersom det finnes regler som kun gjelder permanentbolig. Det gjelder for eksempel begrensningsregelen for fastighetsskatten. Etter § 8 er boligen å betrakte som næringsbolig dersom den er utleiebolig.

Det forutsettes i denne fremstillingen at boligen er en fritidsbolig slik at reglene om ”privatbostad” kommer til anvendelse.

1.4 Avgrensninger

Ettersom fremstillingen omhandler skatterettslige problemstillinger, gjøres det ikke rede for det nærmere innhold av sentrale begrep som gevinst, avhendelse, hjemland og lignende. Det problematiseres således ikke hvorvidt en person anses bosatt eller selskap hjemmehørende i Norge osv. Det forutsettes at dette er på det rene i forhold til denne problemstillingen.

Fremstillingen avgrenses mot annen bolig enn fritidsbolig. Det vil si at permanent bolig og næringseiendom holdes utenfor. Fremstillingen omhandler hovedsakelig der personlig

¹⁹ RG 2007 s. 259.

skattyter er eier av fritidsbolig. Reglene om en juridisk person i form av et selskap hjemhørende i Norge som eier av fritidsbolig, belyses i den grad de skiller seg fra reglene for fysiske personer. Også reglene som gjør seg gjeldende der en aksjonær eller andelshaver som får benytte seg av fritidsbolig, blir det redegjort for. Her omfatter redegjørelsen også der andelen er i et boligselskap i Sverige.

1.5 Videre fremstilling

Som sagt har skattyter alminnelig skatteplikt til Norge for all sin inntekt og formue. Spørsmålet som skal belyses, er hvordan skattleggingen gjennomføres når skatteobjektet, i vårt tilfelle den faste eiendom, ligger i Sverige og skattyter er bosatt/hjemhørende i Norge.

Første skritt bli å klargjøre om det foreligger hjemmel for beskatning i Norge og i Sverige. Femstillingen starter derfor med å redegjøre for de interne reglene i Norge og Sverige for de forskjellige skatter som kan dukke opp. Deretter må man avklare om denne beskatningsretten er begrenset etter avtalene, og i tilfelle hvordan skattleggingen er fordelt. Det blir derfor redegjort for reglene om fordelingen av beskatningen etter avtalene og deretter gjennomføringen med konkrete eksempler.

Så redegjøres for noen særregler i forbindelse med kredit, samt regler om fradrag i norsk inntekt for utenlandsk skatt. Helt til slutt nevnes den svenske dokumentavgiften, ”stämpelskatten”.

2 Inntektsskatt

2.1 Bruk

2.1.1 Eiers bruk

Tidligere hadde Norge fordelsbeskatning for bruk av egen bolig og fritidsbolig, såkalt ”boligbeskatning”. Beskatningen ble gjennomført ved prosentligning. Skatteyder ble beskattet for en inntekt som ble beregnet til en viss prosent av eiendommens ligningsverdi. Skatteplikten ble imidlertid opphevet fra og med inntektsåret 2005 både for eiendom i utlandet og i Norge, se sktl. § 7-1.²⁰ Dette var en følge av regjeringens ønske om å trappe ned fordelsbeskatningen.²¹ Etter opphevelse av boligskatten har eiendomsskatten kommet mer i fokus som et alternativ for beskatning av bolig. (Se avsnitt 3.2.1).

Selv om ligningsverdiene gjennomgående er meget lave, favoriserer unntaket i utgangspunktet de med kapital investert i bolig, og er problematisk i forhold til hensynet til effektivitet og rettferdighet. Når fordelen nå er skattefri, vil det dessuten innebære at det er mer lønnsomt å investere i bolig og fritidsbolig, enn i andre ting som gir skattepliktig avkastning.²²

Også i Sverige er eiers bruk av privatbolig nå skattefri. Fastighetsskatten anses som et substitutt for skattlegging av beregnet nytte av bruken. (Se avsnitt 3.2.2). Den avløste den tidligere kombinasjonen av fastighetsskatt og sjablonginntekt i forbindelse med Sveriges store skattereform i 1990/91.²³ Heller ikke bruk av andel i et borettslag eller lignende er

²⁰ Ot.prp. nr. 1 (2004:2005) pkt. 3.3.1

²¹ Ot.prp. nr. 1 (2004:2005) pkt. 3.1

²² Zimmer (2005) s. 156.

²³ SOU:2004 s. 77.

skattepliktig og det blir ikke utskrevet fasttíttsskatt, jf. kap 42. § 28. Det er borettslaget som blir beskattet, men det avgrenses her mot disse reglene.

2.1.2 Aksjonærers frie bruk

Er eier av fritidsboligen et selskap og aksjonærer har rett til bruk av eiendommen er det sikker rett at dette i utgangspunktet anses som en fordel i form av utbytte, og skattlegges som kapitalinntekt av aksjen, jf. sktl. § 10-11, 2.ledd, jf. § 5-20.

Verdien av fordelene skal som utgangspunkt settes til "omsetningsverdien", jf. § 5-3.²⁴ Det vil si at verdien skal settes mest mulig i overensstemmelse med leie som kan oppnås på det åpne markedet mellom uavhengige aktører. De samme prinsipper gjør seg gjeldende når boligen ligger i utlandet. At boligprisene i vedkommende utland er høye, fører ikke til at verdsettelsen skal settes lavere, da disse variasjoner også kan forekomme innad i Norge.²⁵ Dersom den ansatte betaler underpris, vil differansen mellom den og markedspris også være skattepliktig fordel.

2.2 Leieinntekter

2.2.1 Intern norsk rett

2.2.1.1 Personlig skatteyter

Løpende inntekter av en fast eiendom beskattes som kapitalinntekt, jf sktl. § 5-1, 1. ledd. Det foreligger imidlertid et unntak for inntekter fra fritidseiendom. Etter § 7-2, 2. ledd er leieinntekten delvis skattefri så lenge utleievirksomheten ikke er for omfattende. Utleievirksomheten skal da kun bestå av en del av fritidsboligen, eller av en del av året. Grensen trekkes i praksis der eiendommen etter en helhetsvurdering har gått over til å få karakter av utleieeiendom. Det vil lett være tilfelle der boligen leies ut til fast bolig. Denne

²⁴ Bfu 18. Oktober 2005.

²⁵ Utv 1994 s. 939.

bruk er gjerne mer intens enn øvrig bruk, slik at boligen mister preg av å være fritidsbolig.²⁶ Etter skattedirektoratets håndbok, Lignings-ABC, må dessuten eieren over tid benytte eiendommen i rimelig omfang.²⁷ Er forutsetningene oppfylt, er kun 85 % av utleieinntekten som overstiger 10 000 skattepliktig. I de tilfellene der forutsetningene derimot ikke oppfylt, vil hele inntekten bli skattelagt dersom utleien er mer omfattende. Dersom inntekten er mindre enn 10 000, og utleien kun er delvis, er den altså skattefri. Skattesatsen for kapitalinntekt ligger på 28 %, jf. ssv. §§ 3-2 og 3-9.²⁸

Skattyter kan fradragsføre utgifter i tilknytning til utleie av fritidsboligen, jf. § 6-1. Utgiften må imidlertid være oppofret, og denne oppofrelsen må ha tilknytning til inntekten. Dette kan for eksempel være vedlikeholdsutgifter, festeavgift og meglerhonorar. Det avgrenses hovedsaklig mot private kostnader, jf. 2. ledd. Fradragsretten gjelder altså kun der skattyter har skattepliktig inntekt av fritidsboligen. Er utleieinntekten under 10 000, og de øvrige vilkår for skattefrihet oppfylt, kan skattyter dermed ikke kreve kostnadsfradrag.²⁹

Dersom ikke utgiften kan tilordnes spesielle deler av eiendommen (felleskostnad) må den fordeles. Dette skjer etter utleieverdi av den delen eier har brukt selv, og den som er leid ut. Slike kostnader vil typisk være ytre vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter.³⁰

2.2.1.2 Selskap

Dersom eieren er et selskap, som leier ut eller stiller fritidsboligen til disposisjon for sine ansatte mot vederlag, vil dette vederlaget være kapitalinntekter for selskapet, jf. § 5-1, 1. ledd.

²⁶ Utv. 1989 s. 391

²⁷ Lignings-ABC s. 194.

²⁸ Stortingets skattevedtak 2007.

²⁹ Utv 1995 s. 718.

³⁰ Lignings-ABC s. 221.

Ettersom eieren er et selskap kan det ikke oppfylle vilkåret om at "eieren benytter" eiendommen.³¹ Loven tolkes i praksis på ordet, slik at unntaket for skatteplikt etter § 7-2, derfor ikke kommer til anvendelse.

Skattesatsen for kapitalinntekt er 28 %, altså den samme for selskap som for personlige skatteyttere.

Fradragsrett for kostnader gis dersom de er oppofret i tilknytning til inntekten, jf. § 6-1. Tilsvarende gjelder dersom driften fører til underskudd, jf. § 6-2, 1. ledd.

2.2.2 Intern svensk rett

Også i Sverige er løpende avkastning av kapital skattepliktig, jf. IL kap. 42 § 1. Skattesatsen ligger på 30 %, jf. IL kap. 65 § 7.

Inntekten beregnes ved å legge sammen all inntekt som skattlegges etter IL og trekke fra kostnader som hører inn under samme lov, jf. § 12. Etter kap. 42 § 1 skal utgifter for å oppnå kapitalinntekter "dras av som kostnad". I forhold til utleieinntektene gis det imidlertid ikke fradrag for de virkelige kostnadene i forbindelse med utleien. Det gjøres sjablongmessig fradrag bestående av kr. 4 000. Dette gjelder uansett om faktiske kostnader er større, jf. kap 42 § 30 2. pkt. Videre trekkes det fra 20 % av leieinntektene før skatten beregnes, jf. § 31.

Dersom leietaker er arbeidsgiveren til eieren, finnes det særregler i § 32 om hvilke kostnader som kan kreves fradratt. Uansett må utgiftene, som i norsk rett, være utgifter til inntekts ervervelse, jf. kap 42 § 1. I lovens kapittel 9 avgrenses kostnadsbegrepet negativt ved å liste opp utgifter som aldri er fradragsberettigede. Eventuell tomtfesteavgift er alltid fradragsberettiget, jf. IL kap. 42 § 27.

³¹ Norsk lovkommentar 2005 til sktl., note 495 jf. 641.

Ettersom verdien eiendommen kaster av seg beskattes gjennom "fastighetsskatten" som omhandles nedenfor i avsnitt 3.2.2, kan det se ut som denne fordelingen blir beskattet to ganger. Det kommer imidlertid frem av forarbeidene til inkomstkattelagen at det er tatt hensyn til "fastighetsskatten" gjennom de sjablongmessige fradragene i leieinntektene.³²

2.3 Gevinst og tap ved avståelse

2.3.1 Intern norsk rett

2.3.1.1 Personlig skattyter

Etter norsk skatterett er gevinst ved salg av et formuesobjekt skattepliktig kapitalinntekt med skattesats på 28 %.

Det følger av sktl. § 5-1, 2. ledd. Fritidsbolig er imidlertid unntatt beskatning på nærmere bestemte vilkår etter § 9-3, 4. ledd.

For å oppnå skattefrihet, må boligen for det første ha vært brukt som fritidsbolig av eieren i minst fem av de siste åtte årene før realisasjonen. Bruken må tilsvare normal bruk av fritidsboliger, både i omfang og intensivitet. Det vil kunne bli spørsmål om utleie vil avbryte eierens bruk. Etter forarbeidene skal imidlertid ikke "sporadisk utleie" tas hensyn til så lenge eieren allikevel bruker stedet som fritidsbolig.³³ Det antas at *egenbruken* ikke avbrytes av utleie så lenge eiendommen også brukes av eieren "i noenlunde det omfang som er normalt for fritidsboliger". Fritidsbolig brukes etter sakens natur ikke kontinuerlig av eieren, slik at det kun kreves bruk på linje med det som er vanlig for fritidsboliger.

Regelen om fritidsbolig inneholder ingen bestemmelser tilsvarende den i 3. ledd litra c. om egen bolig der en del av eiendommen er utleid. Det skyldes antakelig at problemstillingen ikke er særlig praktisk. Skulle den imidlertid oppstå, kan det være grunn til å anvende

³² Inkomstskatt (2007) s. 219.

³³ Ot.prp. nr. 45 (1973-1974) s. 10.

regelen analogisk.³⁴ Resultatet blir i så fall at den forholdsmessige delen av gevinsten som faller på eieren, målt i utleieverdien, er skattefri forutsatt at vilkårene for øvrig er til stede.³⁵ At utleieverdien legges til grunn, og ikke areal, følger av at litra b om flermannsbolig legger det til grunn, og det antas at dette har vært meningen å gjelde også for litra c. Slik praktiseres den også.³⁶

Videre kreves det at eieren har eid boligen i mer enn fem år før realisasjonen. Er vilkårene oppfylt, er gevinsten skattefri i sin helhet. Dersom realisasjonen under samme vilkår fører til et tap, vil det ikke forligge fradragsrett for dette, jf. § 9-4. Paragrafen fastslår at et tap er fradragsberettiget i den utstrekning en gevinst er skattepliktig, og er således et utslag av symmetriprinsippet som ligger til grunn for beskatning av kapitalgevinster. Er derimot kravet til eie- og brukstid ikke oppfylt, skal gevinsten beskattes i sin helhet, og eventuelt tap kan fradragsføres, jf. § 6-2, 1. ledd, jf. § 9-4.

Gevinsten beregnes til utgangsverdien fratrasket inngangsverdien. Utgangsverdien tilsvarer vederlaget etter at kostnader ved kjøpet er trukket fra, altså nettovederlaget. Inngangsverdien tilsvarer selgers kostpris. Det inkluderer beløpet til den daværende selger og andre utgifter som referer seg til ervervet av fritidsboligen, som for eksempel dokumentavgift og meglerprovisjon.³⁷ Et viktig poeng er at inngangsverdien ikke kan settes høyere enn det som legges til grunn ved beregning av arveavgift, jf. § 9-7 (se avsnitt 3.3 om arveavgift).

2.3.1.2 Selskap

Dersom eieren av fritidsboligen er et selskap, er en eventuell gevinst skattepliktig fullt ut. Det følger av at et selskap ikke kan bruke eiendommen selv, slik at brukskravet for å oppnå skattefrihet i § 9-3, 4. ledd ikke kan oppfylles. Loven tolkes som sagt på ordet. Skattesatsen

³⁴ Zimmer (2005) s. 236.

³⁵ Utv. 2006 s. 837 og Utv. 1978 s. 710 FIN.

³⁶ Zimmer (2005) s. 235.

³⁷ Lignings-ABC s. 573.

er den samme som for personlige skatteyttere 28%. Som en følge av at en eventuell gevinst er skattepliktig, kan et eventuelt tap fradragsføres, jf. § 6-2, 1. ledd jf. § 9-4, 1. ledd.

2.3.2 Intern svensk rett

Dersom eier av en fast eiendom i Sverige avhender boligen, følger det av IL kap. 41 § 2 at eventuell gevinst skal beskattes. Skattesatsen er som nevnt 30 % for kapitalinntekt. Fører derimot avhendelsen til et tap for skatteyter, er tapet fradragsberettiget etter kap. 41 § 1.

Gevinstberegningen tilsvarer den norske metoden. Gevinsten beregnes som forskjellen mellom inngangsverdien og vederlaget, jf. kap 44 § 13. Det følger av § 14 at inngangsverdien skal settes til anskaffelseskostnadene samt eventuelle påkostninger. Hva som anses som påkostninger i motsetning til alminnelige vedlikeholdsutgifter er bestemt i kap. 45 § 12. Utgiften må imidlertid ikke være eldre enn fem år. Her skiller de svenske reglene om gevinstberegning seg fra de norske, ved at eventuelle påkostninger må ha gjort eiendommen mer verdt i forhold til anskaffelsestidspunktet.³⁸ Etter svensk rett gjelder imidlertid ikke forbedringen som påkostning dersom skatteyter selv har foretatt arbeidet som forhøyer standarden.³⁹

Dersom boligen er fra før 1952, antas det at taksten i 1952 tilsvarte 2/3 av markedsverdien. Derfor settes inngangsverdien til 150 % av taksten fra 1952, jf. kap. 45 § 28. Dette innebærer at verdistingning før 1952 unntas fra beskatning.

Kapitalgevinster skal i prinsippet beskattes i sin helhet, men reglene for gevinst av fast eiendom avviker fra hovedregelen. For privatboliger, som omfatter fritidsbolig, er kun to tredjedel av gevinsten skattepliktig, jf. kap. 45 § 33. Bakgrunnen for at kun en del av gevinsten er skattepliktig mangler prinsipiell og systematisk forankring ifølge litteraturen

³⁸ Zimmer (2005) s. 281.

³⁹ Inkomstskatt s. 188.

på området. Sannsynligvis er bakgrunnen at det er vanskelig å få politisk aksept for en omfattende beskatning av så store kapitalgevinster på én gang.⁴⁰

Den svenske beskatningen gjennomføres altså uavhengig av øvrige omstendigheter, i motsetning til i Norge, hvor eie- og brukstid er avgjørende. Til gjengjeld er ikke gevinsten enten skattefri eller skattepliktig i sin helhet, men kun delvis det ene eller andre. I praksis er altså to tredjedeler av gevinsten skattepliktig i Sverige, mens i Norge er den skattefri.

Også det svenske skattesystemet bygger på symmetriprinsippet. Hovedregelen er derfor at dersom eventuell gevinst er skattepliktig, er et tap som følge av samme disposisjon fradragsberettiget. Det følger imidlertid av kap. 45 § 33, 2. ledd at et tap kun er fradragsberettiget med inntil 50 %. Altså er kun halvparten av tapet fradragsberettiget. Bakgrunnen for at ikke hele tapet er fradragsberettiget, er at en fullstendig fradragsrett anses å kunne utnyttes for å oppnå skattefordeler. Detet kan for eksempel gjøres ved at tap realiseres umiddelbart, mens realisasjon av formuesgoder som har steget i verdi utsettes.⁴¹

Sverige har en særegen regel når det gjelder tidfesting av gevinster. Det gis etter kap. 47 henstand for skatten under nærmere bestemte vilkår. Bakgrunnen for reglene om henstand er at gevinstbeskatningen fører til en innlåsnings-effekt. Hensynet gjør seg særlig gjeldende for permanentboliger, da man ikke alltid kan velge selv om man vil bytte bolig eller ikke.⁴² Som en følge av det gis dette kun henstand for gevinst ved salg av permanentbolig, jf. kapittelets § 3. Gevinst ved salg av fritidsbolig skattlegges altså samme år som realisasjonen finner sted, jf. kap. 44 § 26.

Der det er en andel i et borettslag som avhendes følger reglene for gevinstbeskatning av kap. 46. De er i overensstemmelse med det som gjelder for fast eiendom ovenfor.

⁴⁰ Inkomstkatt (2007) s. 185.

⁴¹ Inkomstkatt s. 199

⁴² Inkomstkatt s. 190.

3 Andre skatter

3.1 Formuesskatt/ förmögenhetsskatt

3.1.1 Intern norsk rett

Norge har som ett av få andre europeiske land skatt på formue for personlige skattytere. Skattepliktig formue er bruttoformue minus fradragberettiget gjeld, jf. § 4-1, 1. ledd. For fast eiendom legges ligningsverdien til grunn ved beregning av formuesskatten.

Det følger av sktl. § 4-1 at fast eiendom i utgangspunktet skal verdsettes til omsetningsverdien. Men etter § 4-10 kan ligningsverdien på boliger settes lavere enn omsetningsverdien. Hvor mye lavere sier regelen ingenting om, men det er en etablert praksis at ligningsverdien på boliger gjennomgående ligger betydelig under omsetningsverdien.⁴³ Antagelig ligger den som regel rundt 25 % av omsetningsverdien. I forhold til fritidsbolig i utlandet, ansettes ligningsverdiene for disse forholdsvis rimelig.⁴⁴

Det ble imidlertid foretatt en generell oppjustering av ligningsverdien på bolig, fritidsbolig og annen fast eiendom med 25 % for 2006. For 2007 foretas det også en oppjustering, men kun på 10 %.⁴⁵ Det samme gjelder 2008.⁴⁶

Det er opp til det lokale skattekontor å avgjøre ligningsverdien. Som en følge av dette, er verdsettelsene av boliger preget av stor variasjon både mellom kommuner og innad i kommunene.⁴⁷ Disse generelle oppjusteringene er ment som et tiltak for å jevne ut

⁴³ NOU 2003:9 s. 260.

⁴⁴ Rt. 1996 s. 1629.

⁴⁵ Nasjonalbudsjettet 2007 (pkt. 4.2).

⁴⁶ St.prp. nr. 1 (2007-2008) pkt. 2.2.4.

⁴⁷ Rt. 1996 s.1629.

forskjellene. Men ettersom økningen gjelder alle i lik grad, vil det ikke skje noen utjevning. Resultatet blir heller at forskjellene øker mellom boliger som er ulikt lignet i utgangspunktet.

Dersom det er et nybygg som skal lignedes, skal ligningsverdien ikke settes høyere enn 30 % av kostprisen for bygning og grunn, jf. forskrift om taksering av formues-, inntekts- og fradragsposter til bruk ved likningen for inntektsåret 2006. § 1-1-1, 4.ledd. Ligningsverdien på en bolig skal uansett aldri overstige 30 % av omsetningsverdien, jf paragrafens 5. ledd.⁴⁸ Regelen er en sikkerhetsventil som ble vedtatt i 2003, og gjaldt fra og med skatteår 2001.⁴⁹

Skattesatsen for formuesskatten varierte tidligere, alt etter hvilken skatteklasse man var i. Dette har imidlertid ingen betydning fra og med år 2006.⁵⁰ Når det gjelder formuesskatt til staten, er formue under kr. 220.000 unntatt beskatning. Det forligger altså et fribeløp på kr. 220.000. Fra dette beløp og opp til kr. 320.000 er satsen 0,2 %, og for all formue over dette, er satsen 0,4 %, jf. ssv. § 2-1. For ektefeller som lignedes under ett er imidlertid grensen på kr. 440 000 og 640 000. Samlet skattesats for ektefeller som lignedes under ett er de samme som for andre personlige skatteyttere. Forskjellene kommer altså frem av de forhøyede innslagpunktene og ikke lavere skattesatser. For 2008 er settes fribeløpet til 350 000.⁵¹

Formuesskatt til kommunene avhenger av hvilken sats kommunen har fastsatt, men kan aldri overstige 0,7 %, jf ssv. § 2-3. Samlet skattesats blir derfor 0,9 % og 1,1 % (sett at kommunen buker maksimal sats). Dersom kommunen ikke har fastsatt en lavere sats, vil maksimumssatsen gjelde. Også her gjelder et innslagpunkt ved hhv. kr. 220.000 og 440 000 for personlige skattytere.

⁴⁸ Forskrift 19.12.2006 nr. 1558.

⁴⁹ Pedersen (2005) s. 39.

⁵⁰ Brev fra Skattedirektoratet av 29.03.07 om rettelser til Lignings-ABC 2006.

⁵¹ St.prp. nr. 1 (2007-2008), pkt. 2.2.4.

I sktl. kap. 17 er det inntatt en såkalt skattebegrensningsregel for personlige skatteyttere. Etter § 17-10 skal en skatteyters samlede skatter ikke overstige 80 % av hans alminnelige inntekt. Er dette tilfelle skal ”formuesskatt til staten og dernest formuesskatt til kommunen nedsettes slik at nevnte grense ikke overskrides”. I praksis vil regelen derfor ha betydning for skatteyttere med stor formue, men liten inntekt.⁵² Den er således et utslag av skatteevneprinsippet.⁵³ Regelen kan altså være aktuell for skatteyttere med liten inntekt i Norge og med stor formue i utlandet. Dette kan for eksempel være tilfelle for en skattyter som har arvet en dyr bolig i utlandet, men som har en lav inntekt i Norge.

3.1.1.1 Verdsettelse i Norge for bolig i Sverige

Ettersom formue i fritidsbolig i utlandet er skattepliktig i Norge vil det dukke opp spørsmål om hvilken verdsettelse som skal legges til grunn. Problemstillingen er aktuell både når eiendommen har en ligningsverdi i utlandet og når det ikke foreligger noen ligningsverdi. Skattepliktig formue skal lignedes, jf. ligningsloven § 1-1.⁵⁴ Ettersom bolig i utlandet er skattepliktig i Norge, gjelder den også for bolig i utlandet.

Denne ligningsverdien skal fastsettes etter de samme regler som når man fastsetter ligningsverdi på fast eiendom beliggende i Norge. I dommen inntatt i Rt. 1996 s. 1629 gis det en nærmere forklaring på hva dette innebærer. Saken gjaldt verdsettelse av et forretningsbygg i Tyskland i forbindelse med fordeling av skatteyters gjeld og gjeldsrenter, jf. § 6-91 (dagjeldende skattelov § 45).⁵⁵ Bestemmelsen omhandler fordeling av gjeld og gjeldsrenter etter unntaksmetoden, men må anses relevant også der kreditmetoden anvendes. Til tross for at saken gjaldt et forretningsbygg, er den av interesse da uttalelsene om verdsettelse av eiendom i utlandet er av generell karakter.

⁵² Zimmer (2005) s. 91.

⁵³ Skattelovkommentaren, kap. 17.

⁵⁴ Lov 13. juni 1980 nr. 24.

⁵⁵ Skatteloven 18. August 1911 nr. 8.

Høyesterett uttaler i dommen at siktemålet med beregningen bør være å komme frem til “en tilnærmet riktig fordeling ut fra de reelle verdier her i landet og i utlandet”. Videre kommer det frem av dommen at det må være ”adgang til” å ha som utgangspunkt at eiendommen skal verdsettes som om den hadde ligget i Norge. Slik må det være, ettersom hensikten nettopp er å korrigere eventuelle ulikheter i verdsettelsen der andre prinsipper er lagt til grunn. Dette gjelder imidlertid ikke så langt at formålet med verdsettelsen går tapt, altså å kartlegge det reelle forholdet mellom verdiene i utlandet og i Norge.

Eiendommen i saken var oppført i 1972/73, men ble først kjøpt av det norske selskapet I 1985. Eiendommen hadde derfor ikke noen skattetakst i Bergen. Kommunen hevdet forgjeves at det førte til at eiendommen måtte anses som ny, og gjenstand for reglene om oppregulering av verdien i 1986 for slike eiendommer. Høyesterett kom imidlertid til at eiendommen måtte likestilles med eiendommer i Bergen, med skattesats fra den tid den var bygget og eventuelle oppjusteringer av disse. Ettersom norske eiendommer som nevnt har lavere ligningsverdi enn omsetningsverdien, blir forholdstallet mellom disse på overdragelsestidspunktet avgjørende.⁵⁶

ABC'en følger standpunktet inntatt i dommen ovenfor. Det følger av denne at eventuell verdi fastsatt av ligningsmyndigheter der eiendommen ligger ikke skal legges til grunn.⁵⁷ Det samme forhold mellom salgs- og ligningsverdi som i skatteyers hjemkommune skal altså legges til grunn. Denne vil imidlertid ikke alltid være entydig. Som nevnt under avsnitt 3.1.1 om fastsettelse av ligningsverdi, er praksis varierende mellom kommunene som en konsekvens av at det er de lokale skattekontorene som skal fastsette ligningsverdien.

For en fritidseiendom i utlandet skal altså ligningsverdien fastsettes etter samme regler som fast eiendom i Norge. Forholdet mellom ligningsverdien og omsetningsverdien av lignende eiendommer i hjemkommunen skal være veiledende. Dersom eiendommen i utlandet ligger

⁵⁶ Matre (1997) s. 292.

⁵⁷ Lignings ABC s. 189.

på et meget attraktivt område, må utgangspunktet for verdsettelsen være forholdet mellom omsetnings- og ligningsverdi for eiendommer beliggende attraktivt i hjemkommunen.

3.1.2 Intern svensk rett

Den svenske skatten på formue kalles ”förmögenhetsskatt” og skattlegges etter reglene i Lag om statlig förmögenhetsskatt (SFL).⁵⁸ Skatten har vært gjenstand for mye kritikk, og i budsjettproposisjonen for 2006 ble det bestemt å avvikle formuesskatten med første steg i 2007.⁵⁹ I første omgang er det gjort endringer for finansielle instrumenter med en halvering av skattesatsen til 0,75 %, og deretter følger sannsynligvis fast eiendom.⁶⁰ Foreløpig er satsen fortsatt 1,5 % for fast eiendom, jf § 20. Et steg i retning av å lempe beskatning av fast eiendom er imidlertid allerede iverksatt. Det er vedtatt en ”dämpningsregel” i fastighetstaxeringslagen (FTL) § 2, litra a om fastighetsskatt, som også skal få anvendelse på takseringsverdien som ligger til grunn for formuesskatten, jf. SFL. § 10 (se avsnitt 3.2.2).⁶¹

Også etter denne loven er den skattepliktige formue de formuesobjekter den skattskyldige eier ved årets slutt fratrukket hans ”skulder”. Altså nettoformuen jf. SFL. § 2.

Det følger av § 3, 1. ledd at ”privatbostadsfastighet” er skattepliktig formue. Som sagt omfatter dette både permanentbolig og fritidsbolig.

Verdien av eiendelene settes som hovedregel til markedsverdi, jf. § 9. Det følger imidlertid av § 10 at verdien av fast eiendom settes lik den som er fastsatt for ”fastighetsskatten”. Den ligger i praksis på ca 75 % av omsetningsverdien. Derfor vil også denne skatten bygge på en takseringsverdi som er mye nærmere omsetningsverdien enn i Norge.

⁵⁸ Lag om statlig förmögenhetsskatt (1997:323).

⁵⁹ Prp. 2006/07:1.

⁶⁰ Inkomstskatt (2007) s. 573.

⁶¹ Fastighetstaxeringslagen (1979:1052).

Förmögenhetsskatten slår inn ved nettoformue som overstiger et fribeløp, jf. § 19 som ved den norske formuesskatten. Beløpet er betydelig høyere i Sverige. For 2007 er beløpet 1,5 mill. kroner for fysiske personer. Dette kan sees i sammenheng med at verdsettelsen i Sverige som sagt er mye nærmere markedsverdi enn i Norge. Selv om denne ligger godt under markedsverdi, er den betydelig høyere ettersom den norske som sagt ligger rundt 25 %.

Etter dette kan man se at det er stor forskjell på hvordan formuesskatten på eiendom beregnes i Norge og i Sverige. Sverige har en høyere skattesats enn Norge. I tillegg anvender de en ligningsverdi mye nærmere omsetningsverdien. Skattegrunnlaget er altså mye høyere. De har imidlertid et vesentlig høyere fribeløp, slik at store verdier unntas formuesbeskatning. Forskjellene i formuesskatten mellom Norge og Sverige jevnes derfor ut noe. Billige boliger unngår imidlertid lett formuesskatt, mens fribeløpet får liten verdi for veldig dyre boliger. Er man først over fribeløpet er skatten mye høyere enn i Norge.

Det er laget en begrensningslov som setter et sperrebeløp for formuesskatten av samme type, som etter sktl. § 17-10.⁶² Også denne er derfor mest aktuell for personer med stor formue og liten inntekt. Det følger imidlertid av 2 § at begrensningen kun gjelder personer med alminnelig skatteplikt til Sverige. Det vil si kun personer bosatt i Sverige. Videre gjelder den kun permanent bolig, jf. § 5. De svenske begrensingsreglene for formuesbeskatning får følgelig ingen innvirkning på en person bosatt i Norge med fritidsbolig i Sverige.

3.2 Eiendomsskatt/ Fastighetsskatt

3.2.1 Intern norsk rett

Eiendomsskatten er en objektskatt, i motsetning til inntekts- og formuesskattene. Det er den objektive verdi av den faste eiendom som er skatteobjektet, ikke den aktuelle eiers

⁶² Begrensningsloven (1997:324)

økonomiske interesse i denne.⁶³ Skatten kan, i motsetning til inntektsskatten, fange inn urealisert verdiøkning. Dette forutsetter imidlertid at takstverdiene blir justert i tilstrekkelig utstrekning. Den er ikke et resultat av annen inntekt eller formue, og gir derfor lite rom for skattesvik.⁶⁴

Eiendomsskatten er en kommunal skatt og hvorvidt det skal betales eiendomsskatt og eventntuelt størrelsen på denne, avhenger av kommunen den faste eiendom ligger i, jf. eigedomsskattelova § 2.⁶⁵ Fast eiendom i utlandet som eies av person bosatt i Norge, vil altså aldri bli eiendomsbeskattet etter norsk rett ettersom den ikke ligger i en norsk kommune. Skatten innbærer en fast inntektskilde for de kommunene som utskriver den ettersom det ikke er mulig å minske den for eksempel for å ta opp lån på eiendommen.⁶⁶ Stadig flere kommuner skriver ut eiendomsskatt, og etter lovendring i 2006 er det nå åpnet adgang til å skrive ut eiendomsskatt på boliger i hele kommunen, ikke bare avgrensede områder slik det var til tidligere.⁶⁷ Skattesatsen ligger mellom 2 og 7 promille av takseringsverdien, jf. §11.

Etter § 8 skal verdsettelsen ved formuesligningen legges til grunn, se avsnitt 3.1.1. Paragrafen har imidlertid kun trådt i kraft for kraftverk. Etter § 33, 2.ledd jf. bsctl. § 5 skal man ved takseringen komme frem til eiendommens omsetningsverdi på det åpne marked, tatt i betraktning beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet. Etter rettspraksis er det i utgangspunktet ”substansverdien” som skal legges til grunn.⁶⁸ Det vil si kostpris, korrigert for slit og elde, generell verdiendring osv. I følge Finansdepartementet er det adgang til å legge ”en bestemt brøkdel av eiendommens reelle omsetningsverdi til grunn”. Avgjørende

⁶³ Finansdepartementet, brev av 11. mars 1999.

⁶⁴ Ot.prp. nr. 44 (1974-1975) s. 6-7.

⁶⁵ Lov 6. juni 1975 nr. 29.

⁶⁶ Ot.prp. nr. 44 (1974-1975) s. 6-7.

⁶⁷ Lov 16. juni 2006 nr. 25.

⁶⁸ Finansdepartementet, brev av 9. november, inntatt i brev av 11. mars 1999.

er om det grunnleggende likhetshensynet er ivarettatt.⁶⁹ Taksten er normalt noe høyere enn ligningsverdien, som ligger på 25 %.

Den norske eiendomsskatten kan fradras ved inntektsbeskatningen, etter § 6-15. Det gjelder imidlertid ikke dersom bruken er skattefri. Regelen er derfor kun relevant der fritidsboligen blir utleid, og bruken derfor er skattbar.

3.2.2 Intern svensk rett

Sverige har en særegen skatt kalt "fastighetsskatt" som betales til staten. I motsetning til den norske eiendomsskatten, er den en slags skatt på kapitalinntekter av den faste eiendom og således et substitutt for en inntektsbeskatning av en tenkt avkastning.⁷⁰ Investeringen i den faste eiendom anses å gi en avkastning i form av at eieren benytter seg av boligen uavhengig av faktisk avkastning. Den avløser beskatning av fri bruk, og kommer altså i tillegg til skatt på inntekt eiendommen faktisk oppebærer. (Se om leieinntekter i pkt. 2.2.2).

Både boligen og tomten inngår i fastighetsbeskatningen, jf. IL. kap. 2, § 3. Videre omfattes alle bygg i "takseringsenheten", slik at for eksempel garasjen til et bolighus skal beskattes, jf. 2, kap § 2. Skattesatsen for slike boliger ligger i 2007 på 1 % av skattegrunnlaget som kalles "underlaget", jf. FSL. § 3, litra a.⁷¹ Underlaget er takseringsverdien på takseringsenheten, og skal ligge et sted under 75 % av markedsverdien, jf. fastighetstakseringslagen kap. 5 § 2. Dette er ment som en sikkerhetsventil, slik at ikke taksten ligger over markedsverdien selv, om den innebærer noen usikkerhetsmomenter. Taksten ligger i praksis på rundt 75 % av markedsverdien.

⁶⁹ Finansdepartementet, brev av 9. november, inntatt i brev av 11. mars 1999.

⁷⁰ Innkommstskatt (2007) s. 204.

⁷¹ Lag om statlig fastighetsskatt (1984:1052) (FSL).

Verdien beregnes, som i Norge, ut i fra arten av boligen. Man går imidlertid uansett ut i fra gjennomsnittlig prisnivå fra to år før takseringen.⁷² For 2007 vil derfor prisnivået i 2005 ha stor betydning for år 2007.

Takseringsverdien ligger altså vesentlig høyere enn i Norge, hvor den som sagt ligger noe over 25 %. En såkalt allmenn taksering av småhus skal foretas hvert sjette år fra og med 2003, og en forenklet taksering hvert sjette år fra og med 2006. Det blir med andre ord foretatt en taksering hvert tredje år.

Ettersom eiendomsprisene har steget betydelig de siste årene har også takseringsverdien steget. Som en naturlig følge av dette har også fastighetsskatten økt betydelig. Ettersom denne økningen er vanskelig å forutse og lett kan oppfattes som urettferdig ønsker den nye regjeringen i Sverige å avskaffe fastighetsskatten på bolighus. De ønsker å erstatte denne med en lav kommunal eiendomsrelatert skatt innen 2008. Inntil dette blir gjennomført har de, for å bøte på økningen i fastighetsskatten, satt ned satsene for en rekke tilfeller.

For det første har de for skatteyttere med lav inntekt innført en begrensningsregel.⁷³ Den går ut på at etter skattereduksjon skal fastighetsskatten ikke overstige 4 % av skattyters inntekt.⁷⁴ Disse reglene gjelder imidlertid kun skatteyters permanente bolig og vil derfor ikke være aktuelle å benytte for en person bosatt i Norge med fritidsbolig i Sverige.⁷⁵

Videre er det som nevnt i forbindelse med formuesskatten, vedtatt en dämpningsregel i FSL § 2 a. Regelen innebærer at en forhøyning av taksten på boliger skal fordeles mellom de år som gjenstår av "takstperioden". Ettersom det som sagt blir foretatt en taksering hvert tredje år vil en slik forhøyning fordeles på tre år.

⁷² Inkomstkatt (2007) s. 222.

⁷³ Lag om skattereduktion för fastighetsskatt (2001:906).

⁷⁴ Inkomstkatt (2007) s. 211.

⁷⁵ Prp. 2001/02:3

Den nye regjeringen synes imidlertid ikke disse endringene var bra nok, og har derfor vedtatt en lov om fastighetsskatten for år 2007-2009.⁷⁶ Det følger av lovens § 1 at underlaget for skatten ved 2008 og 2009 fryses. Det vil si at den skal være det samme som for år 2007 de neste to årene. Etter dette vil den nevnte økning av taksten som skal foretas hvert tredje år ikke bli effektiv. Ettersom underlaget fra og med 2007 skal ”fryses”, og økningen skal fordeles på tre år fra og med 2006, vil en eventuell økning av takstverdi foretatt i 2006 kun bli reell for en tredjedel. Det vil med andre ord kun bli den delen av verdiøkningen som skal legges på år 2006 som faktisk blir beskattet.

Videre skal fastighetsskatten begrenses når det gjelder tomten, jf § 2. Den delen av fastighetsskatten som utskrives på tomten skal ikke settes høyere enn til to kroner per kvadratmeter, eller til totalt kr. 5 000, hvis det er lavere.

Fastighetsskatten er ikke fradragsberettiget ved inntektsbeskatningen, slik som den er i Norge, dersom inntekt av eiendommen er skattbar, jf. kap. 9 § 4.

3.3 Arveavgift

3.3.1 Intern norsk rett

I Norge er det skatteplikt på erverv ved arv og gave i form av arveavgiften, jf. arveavgiftsloven (aal.) § 1.⁷⁷ Det følger av paragrafen at vilkåret for at arveavgift utskrives, er at arvelateren eller giveren ved sin død var bosatt i Norge eller var norsk statsborger.

Verdien som legges til grunn for arveavgiften er den antatte salgsverdi, jf. aal. § 11. Som ved utskrivelse av formuesskatt i Norge på fritidsbolig i Sverige må det settes en egen salgsverdi som grunnlag for arveavgiften i Norge, etter norske prinsipper som for utskrivelse av formuesskatten. Verdsettelsen kan ikke følge helt andre prinsipper fordi den

⁷⁶ Lag (2006:1340) om fastighetsskatt i vissa fall vid 2007-2009 års taxeringar.

⁷⁷ Lov 19. Juni 1964 nr. 14.

ligger i utlandet. Dommen omtalt ovenfor i forbindelse med ligningsverdi og formuesskatt, har generelle synspunkter om verdsettelse som må antas å få anvendelse også for verdsettelse med arveavgiftsgrunnlag som mål. Høyesteretts uttaler at utgangspunktet må være å verdsette eiendommen som om den hadde ligget i Norge. Eiendommen skal altså verdsettes som eiendom av tilsvarende standard og på et tilsvarende område. Ligger eiendommen på et attraktivt område må verdien settes lik verdien av eiendommer på et attraktivt område i Norge, som tidligere nevnt.

Arv er avgiftspliktig uavhengig av slektsbånd mellom arvelater og arvtager. slektsbånd. Arveavgiften for 2007 er skattefri for verdier inntil 250 000, jf. avgiftsvedtaket 2007 § 4.⁷⁸ For de neste 300 000 svares 8 % og for overskytende beløp 20 % for arvelaters nærstående. Med nærstående menes arvelaters/ givers barn, forstebarn, stebarn og foreldre. Dette gjelder per arvelater, slik at et barn for eksempel kan arve kr. 500 000 skattefritt fra sine foreldre. For andre er satsen for beløpene henholdsvis skattefritt, 10 og 30 %, jf. § 5.

Det utskrives ingen avgift dersom ervervet er en gave, det vil livsdisposisjon, til en utenfor arvelaters "avgiftskretsen", jf. aal § 2, jf. arveloven. kap. 1.⁷⁹ Avgiftskretsen er hovedsakelig arvelaters, ektefelles eller samboers nærmeste. Også disse nevnte personers slektninger i rett nedstigende linje, inkludert ektefeller.

Salgsverdien som legges til grunn for arveavgiften, vil gjerne utgjøre inngangsverdien ved eventuell realisasjon senere. Inngangsverdien kan i hvert fall ikke settes høyere enn det som ble lagt til grunn for arveavgiften, jf. sktl. § 9-7. Det vil imidlertid lønne seg å ikke sette denne urealistisk lavt (hvis det i det hele tatt blir godtatt) ettersom en eventuell skattepliktig gevinst blir skattlagt med 28 %, mot 20 % i arveavgift dersom arvtager er arvelaters nærstående.

⁷⁸ Vedtak 28.11.2006 nr. 1340.

⁷⁹ Lov 3. mars. 1972 nr. 5

3.3.2 Svensk intern rett

Sverige avskaffet arveavgiften i 2005, slik at erverv ved arv og gave er skattefrie, jf. IL kap 8, § 2.

4 Gjeldsrenter

Etter norsk intern rett har man uavkortet krav på fradrag for gjeldsrenter, uansett om de er tilknyttet erverv av inntekt eller ikke, jf. sktl. § 6-40, 1. ledd. Kriteriet som stilles til rentene formuleres gjerne som at de skal være ”ytelse til lånegiveren som vederlag for kredittytelse”.⁸⁰ Løsningen bygger på det generelle synspunktet i norsk rett om at gjeldsrenter ikke skal henføres til noen konkret inntekt.⁸¹

Etter den svenske IL. kap. 42, § 1, kan også renter kreves fradragsført selv om det ikke er utgifter i tilknytning til skattepliktig inntekt. Andre ledd i samme paragraf sier imidlertid at begrenset skattskyldige ikke kan fradra renteutgifter med mindre de er til inntektservervelse. Det forutsettes altså at fritidsboligen oppebærer skattepliktig inntekt for at en skattyter bosatt i Norge skal kunne fradragsføre rentekostnader i Sverige.

Dersom skattyter etter dette ikke har krav på fradrag for gjeldsrenter i Sverige, kan det lønne seg å overføre gjeldsrentene på sin ektefelle slik at de blir fradragsført i Norge i stedet. Hovedregelen etter norsk rett er at skattyter kun kan kreve fradrag for gjeldsrenter knyttet til sin gjeld, jf. § 6-40, 1. ledd. I praksis godtas imidlertid at ektefeller fordeler slike fradrag mellom seg.⁸² For at dette skal lønne seg forutsettes imidlertid at ektefellen eventuelt har inntekter nok til å nyttiggjøre seg fradraget i Norge.

⁸⁰ Zimmer (2006) s. 205.

⁸¹ Zimmer (2003) s. 41.

⁸² Zimmer (2006) s. 221 og Lignings-ABC s. 891.

Fordelen gir seg også utslag i beregningen av maksimalt kreditfradrag. Dersom kostnaden tilordnes utenlandsinntekten, vil størrelsen på utenlandsinntekten reduseres. Som en følge av at beregningen avgjøres av hvor mye utenlandsinntekten er av total inntekt, fører det i sin tur til at maksimalt kreditfradrag reduseres. Desto lavere utenlandsinntekten er, desto lavere blir maksimalt kreditfradrag. (Se avsnitt 6.1.1).

5 De nordiske skatteavtalene

5.1 Nordisk skatteavtale

Avtalen som regulerer beskatning av inntekt og formue i Sverige for personer bosatt i Norge for å unngå dobbelbeskatning, er som sagt NSA. En del av de materielle reglene i avtalen som har til formål å forhindre dobbelbeskatning, løser problemet direkte. Det er gjerne gjort ved at det fremgår direkte av regelen at skattlegging bare ”skal” skje i ett av landene, slik at dette landet har eksklusiv beskatningsrett til vedkommende inntekt eller formue. Det er da klart at de andre landene har gitt avkall på beskatningen. Det er hovedsakelig når kildelandet har gitt avkall på beskatningen, og hjemlandet er gitt beskatningsrett, at denne teknikken brukes. Et eksempel er art. 15, 1. ledd, 1. pkt. om arbeidsinntekt.

Andre regler har derimot formuleringer som ”kan skattlegges” i et land, uten at det andre landet er avskåret fra beskatning. Se for eksempel art. 23 om formue, og art. 6 om fast eiendom. Bestemmelsen forebygger i slike tilfeller ikke dobbeltbeskatning. Avtalen har derfor en egen regel om hvordan unngåelse av dobbelbeskatning skal gjennomføres, se den såkalte ”metoderegelen” i art. 25. Denne teknikken brukes som regel når hjemlandet skal lempe dobbelbeskatningen, med andre ord når kildestaten er gitt beskatningsretten. Det gjøres enten ved hjelp av unntaksmetoden eller kreditmetoden. Norge praktiserte unntaksmetoden frem til 1991. Inntekt og formue i utlandet var da unntatt fra beskatning i Norge. I 1991 ble kreditmetoden innført som hovedregel. Omleggingen hadde sammenheng med endringer skattereformen av 1991 førte med seg. Nærmere bestemt var det innføring av godtgjørelsesmetoden for skattlegging av aksjeutbytte som var bakgrunnen. Godtgjørelsen forutsetter at inntekten som deles ut som aksjeutbytte har vært

skattlagt på selskapets hånd. Dersom unntaksmetoden regulerer beskatningen fra norsk side, vil ikke denne forutsetningen være oppfylt.⁸³

5.1.1 Kreditmetoden

For Norges vedkommende bygger metoderegelen hovedsakelig på den såkalte kreditmetoden, jf. art. 25, 5 ledd, litra a. Etter sktl. § 16-27 skal, dersom det i skatteavtale er bestemt at begge land kan skattlegge, §§ 16-20 til 16-26 gis anvendelse så langt de passer. Det vil si der det etter skatteavtalen er kreditmetoden som skal anvendes. Det innebærer at Norge gjennomfører beskatning av utenlandsinntekten eller formuen etter intern rett, jf. sktl. § 16-20 flg. Den dobbeltbeskatning som da oppstår, elimineres ved at det gis fradrag, eller kredit, i norsk skatt for den skatt som er svart i kildestaten, jf. § 16-20, 1. ledd.

Som sagt kan skatteavtalen bare lempe norsk beskatning. Av det følger det at skatteavtalen ikke er til hinder for at reglene om kredit i sktl. § 16-20 flg. brukes fullt ut, selv om det skulle føre lenger enn det som følger av avtalen. Om gjennomføring av kreditmetoden etter intern rett (se avsnitt 5.2).

5.1.2 Begrepet fast eiendom

Hva som går inn under begrepet fast eiendom, følger av art. 3, 1. ledd, litra f. Etter artikkelen skal definisjonen på fast eiendom, som følger av lovgivningen i det landet eiendommen ligger, legges til grunn. Med andre ord, kildelandets fast eiendomsbegrep. At Sveriges definisjon av fast eiendom skal legges til grunn, gjelder altså selv om rettsanvendelsen skjer i Norge. Det er imidlertid inntatt en oppregning av ting som alltid skal anses som fast eiendom. Utover den oppregningen synes det mest nærliggende å legge den tingsrettslige forståelsen av fast eiendom til grunn, ettersom avtalen henviser til et generelt begrep, og ikke et skatterettslig begrep.⁸⁴

⁸³ Zimmer (2003) s. 245.

⁸⁴ Zimmer (2003) s. 190.

Denne henvisningen til eiendomslandets interne rett, skiller seg fra avtalens henvisningsklausul i art. 3, 2. ledd, om at den interne lovgivning i det landet som anvender overenskomsten skal legges til grunn for ethvert uttrykk som ikke er definert i overenskomsten. På denne måten avverges eventuell regelkonflikt som kan oppstå mellom landene om innholdet av begrepet utover definisjonen i litra f, ettersom eiendomslandets regel må anses som *lex specialis* i forhold til avtalens henvisningsklausul. Ettersom det er et allment prinsipp i den internasjonale skatteretten, som er fulgt i de fleste skatteavtaler, at inntekter av fast eiendom beskattes i det land den ligger, er det naturlig at landets eiendomsbegrep legges til grunn.

Dersom for eksempel Norge anser noe for å være løsøre, men Sverige anser det som del av en fast eiendom, kan det allikevel oppstå problemer i forbindelse med anvendelse av eiendomsregelen. Etter henvisningsklausulen skal det norske begrepet legges til grunn, men etter eiendomsregelen skal svensk rett legges til grunn. Da vil ikke regelen om *lex specialis* løse problemet, fordi det blir spørsmål om eiendomsregelen overhode får anvendelse. Regelkonflikten må derfor løses på grunnlag av henvisningsklausulen i art. 3, 2. ledd.⁸⁵

Rammen for hva som anses som fast eiendom etter art. 3, 1.ledd litra f, anses som ganske vid og går på enkelte punkter lengre enn det som følger av intern rett. Dette gjelder for eksempel redskap til jordbruk. I forhold til fritidsbolig vil trolig avtalens definisjon i litra f og intern norsk rett sammenfalle, slik at det ikke blir noen spørsmål om henvisningsklausulen skal anvendes.

5.1.3 Inntekt og gevinst

Avkastning av fast eiendom beliggende i et annet kontraherende land enn den skatteyder bor i, ”kan” skattlegges i denne andre stat. Det fremgår av ”eiendomsregelen” i NSA art. 6.

⁸⁵ Skaar (2006) s. 560.

Etter art. 6, 1. ledd gjelder dette inntekt ved bruk av egen eiendom. Ettersom dette er skattefri bruk både i Norge og Sverige kommer ikke denne til anvendelse. Etter 2. ledd kommer det imidlertid frem at 1. ledd også gjelder inntekt ved utleie. Regelen gjelder uavhengig av om skattyter er en fysisk eller juridisk person.

Beskatningsretten begrunnes i den særlige tilknytningen mellom eiendommen og beliggenhetsstaten.⁸⁶ For det første er det naturlig ettersom den underliggende kapitalgjenstand har fast tilknytning til kildelandet. Det er også et argument for å tillegge kildelandet beskatningsretten at hvilke inntekter eiendommen generer avhenger mye av eiendommens beliggenhet, og ikke like mye hvem som eier den.⁸⁷

All inntekt som oppbæres av egen fritidsbolig omfattes av regelen, jf. 2. ledd. Ettersom eierens bruk er skattefri både i Norge og Sverige, er det hovedsakelig leieinntekter som er aktuelt. Det må avgrenses mot løsøre da avtalens regler for beskatning av disse ofte er forskjellige.⁸⁸ Grensen mot kapitalgevinst er ikke like viktig som grensen mot løsøre, da reglene er sammenfallende med reglene for beskatning av avkastningen.

Dersom den faste eiendom i Sverige inngår i et foretak hjemmehørende i Norge, vil inntekter det oppbærer ved bruk av den faste eiendom være virksomhetsinntekter. Etter NSA art. 7 skal virksomhetsinntekt, ”fortjeneste ved forretningsvirksomhet”, kun skattlegges der selskapet er hjemmehørende. Dette gjelder med mindre selskapet har et fast driftssted i det andre landet der inntekten oppbæres, jf. art. 7, 1. ledd. Dette er utgangspunktet i de fleste skatteavtaler. Som regel fører fast eiendom i et avtaleland til at ”fast driftssted” konstitueres. Det gjelder imidlertid kun dersom eiendommen inngår som driftsmiddel, slik at dette ikke blir tilfelle der den faste eiendom består av en fritidsbolig.⁸⁹

⁸⁶ OECD komm art. 6, 1. pkt.

⁸⁷ Skaar (2006) s. 562.

⁸⁸ Zimmer (2003) s. 190.

⁸⁹ Skaar (2006) s. 762.

Det følger imidlertid av art. 6, 4. ledd at dersom fast eiendom benyttes i virksomhet, følger beskatningsretten eiendomsregelen i art. 6. Det fremgår av art. 7, 7. ledd at eiendomsregelen går foran virksomhetsregelen. Virksomhetsinntektene skal derfor allikevel beskattes i Sverige. Beskatningen blir altså den samme som der et selskap har fast driftsted i Sverige.

Hvordan såkalte time-sharearrangementer skal bedømmes, hvor flere eier boligen sammen og har bruksrett et nærmere bestemt tidsrom, avhenger trolig av hvilken organisasjonsform det har. Er arrangementet organisert som selvstendig selskap, kommer trolig reglene om aksjeutbytte i art. 10 til anvendelse. Er det derimot organisert som et sameie antas det at eiendomsregelen i art. 6, 1. ledd kommer til anvendelse.⁹⁰ Hvilke rettigheter andelen gir skattyter har likhetstrekk med tilfellene som er ment å omfatte eiendomsregelen, ved at aksjeeieren får juridisk og fysisk disposisjonsrett til boenheten.⁹¹ Det er derfor naturlig at eiendomsreglen og ikke utbytteregele kommer til anvendelse.

Eiers egenbruk er som sagt skattefri i Norge og Sverige. Som følge av dette vil ikke bruk av time-share bli skattlagt verken i Norge eller Sverige. Regelen kommer imidlertid inn dersom andelen leies ut, forutsatt at organisasjonsformen er sameie. Da vil inntekten følge eiendomsreglen i art. 6, 1. ledd, slik at beskatningsretten er tillagt Sverige.

Ettersom inntekten også er skattbar i Norge etter globalinntektsprinsippet blir inntekten i utgangspunktet beskattet to ganger. Det følger av art. 25 litra a pkt. 1. at Norge skal benytte kreditmetoden ved gjennomføring av beskatning av utenlandsinntekt. Med andre ord skal Norge gi kredit dersom en inntekt faller inn under art. 6, slik at dobbeltbeskatningen avverges.

NSAs bestemmelse om gevinst ved realisasjon av fast eiendom finner man i art. 13, 1. ledd. Reglene tilsvare de som er redegjort for ovenfor for leieinntekter, slik at gevinsten skal

⁹⁰ Zimmer (2003) s. 189.

⁹¹ Skaar (2007) s. 568.

beskattes i Sverige og eventuelt kreditfradrag gis i Norge av skatt betalt i Sverige, inntil det som tilsvarende norsk skatt på gevinsten. Gevinstberegningen følger den stat som etter avtalen har beskatningsretten, jf. OECDkomm. Art. 13-12. Ettersom beskatning gjennomføres både i hjemland og kildeland, skal gevinsten beregnes både etter norsk og svensk internrett. Avtalen inneholder ingen regler om tap ved realisasjon. Hvordan tap behandles, er redegjort for nedenfor under gjennomføringen av kreditmetoden.

Dersom gevinsten er en aksjegevinst, følger det av art. 13, 2. ledd at den skal skattelegges der eiendommen ligger dersom selskapet hovedsakelig har til formål å eie fast eiendom, og 75 % av selskapets verdier utgjør eiendom i dette land. Reglen tilsvarende den som gjelder for aksjeutbytte fra selskap hvis hovedsakelige formål er å eie fast eiendom (se mer om dette nedenfor i avsnitt 5.1.4). Bestemmelsene om at gevinst ved salg av slike andeler skal beskattes i eiendomslandet, kom inn i avtalen på finsk initiativ, som en følge av at "bostadsaktiebolag" er en meget vanlig selskapsform i Finland.⁹²

Sett at en aksjonær bosatt i Norge selger sin andel i et bostadsaktiebolag i Sverige. Hadde det ikke foreligget et unntak for slike aksjer, hadde beskatningsretten vært tillagt Norge etter reglene art. 13, 6. ledd. Ettersom selskapsformen er såpass utbredt i Finland, måtte de i så fall ha gitt avkall på en stor del av sin beskatningsrett. Kan hende også mer enn de andre avtaleparter, der fast eiendom i større grad eies direkte, og beskatningsretten derfor er tillagt eiendomslandet. I Sverige får reglen anvendelse på "bostadsrättsforeninger" som tilsvarende de norske boligselskap i form av aksjeselskap og borettslagene. Den interne hjemmelen for beskatning er IL kap. 6 § 11, 3. ledd.

Dersom det ikke er selskapets hovedsakelige formål å eie fast eiendom, er beskatningsretten for aksjegevinsten tillagt Norge, jf. 13, 6. ledd.

⁹² Det nordiske skatteavtalet med kommentarer (1991) s. 164.

5.1.4 Aksjonærs bruk

Som sagt betraktes denne form for bruk i utgangspunktet som utbytte etter norsk rett. Beskatning av utbytte skal som hovedregel deles mellom aksjonærens hjemland og kildelandet, jf. skatteavtalens art. 10. Dette gjøres ved at Norge kan beskatte hele utbyttet og Sverige inntil 15 % av bruttoverdien. Dernest gis det kredit i Norge for den skatten som betales i Sverige, jf. art. 25, 5. ledd

Det er imidlertid gjort unntak i avtalen for avkastning av aksje i form av inntekt av fast eiendom, jf. eiendomsregelen i art. 6, 3. ledd. En aksjonærs fordel i form av bruk av eiendommer som tilhører et selskap i et kontraherende, der selskapets hovedformål er å eie fast eiendom, anses som inntekt av den faste eiendom, og ikke som aksjeutbytte. Skattleggingen skal altså følge eiendomsregelen i art. 6, og ikke reglene om aksjeutbytte i art. 10. Regelen er i tråd med art. 13, 2. ledd, nevnt ovenfor i forbindelse med aksjegevinst. Kravet om eierandel er imidlertid kun ”hovedsakelig formål” og ikke at også 75 % av eiendelene skal utgjøre fast eiendom og ligge i det kontraherende land, som i art. 13, 2. ledd. Hvor grensen skal trekkes fremgår ikke klart. Det kan antas at regelen kommer til anvendelse selv om selskapet har andre formål, så lenge eierskap av fast eiendom utgjør størst del av selskapets virksomhet, jf. kravet til ”hovedformål”.

Regelen får som nevnt først og fremst betydning ved indirekte eie av fast eiendom, særlig i forbindelse med et borettslag. En skatteyder bosatt i Norge, som er andelshaver i et borettslag hjemmehørende i Sverige, blir altså skattlagt i Sverige for den fordelen bruksretten gir. Da slik bruk er skattefri vil skattlegging etter disse reglene kun bli aktuelt der eier oppebærer skattepliktig inntekt på annen måte, som ved utleie.

Også denne særregelen i art. 6, 3. ledd kom inn i avtalen på finsk initiativ, og NSA avviker fra OECDs modellavtale på dette punkt. Finland har tatt forbehold i OECDs modellavtale i forhold til beskatning av fordel ved slikt indirekte eierskap.⁹³

⁹³Det nordiske skatteavtalet med kommentarer (1991) s. 23.

Også her skal kreditmetoden i art. 25 litra a, anvendes for å avverge dobbelbeskatning, slik at Norge gir kreditfradrag.

5.1.5 Formue

Av art. 23, 1. ledd fremgår det at fast eiendom som ligger i et kontraherende land, ”kan skattlegges i denne andre stat”. Det vil si at en fritidsbolig i Sverige som eies av en person bosatt i Norge, formuesbeskattes i Sverige. Der formuen består av fast eiendom, er hovedprinsippet i avtalen at det land som kan beskatte løpende inntekter og gevinst, også kan beskatte formuen.⁹⁴ Unntaket for aksjer om at beskatningsretten tilligger kildelandet når et selskap er eier og dets hovedformål er å eie fast eiendom, gjelder også for formuesskatten, jf. art. 23, 2.ledd.

Også her er teknikken at Norge gir kredit, jf. art 25, for å avverge den dobbeltbeskatning som oppstår som følge av at Norge beskatter formuen etter globalinntektsprinsippet.

5.2 Nordisk arveavgiftsavtale

Arveavgift på fast eiendom i utlandet utskrives kun dersom det ikke blir krevd arveavgift i vedkommende utland, jf § 1, 4. ledd. Dersom formuesgodet befinner seg i et land som gjør det, følger det altså av norsk intern rett at Norges beskatningsrett er avskåret. Eventuell dobbelbeskatning som kan oppstå ved at også Sverige utskriver arveavgift avverges altså med hjemmel i norsk intern rett.

De nordiske landene har som nevnt inngått en nordisk arveavgiftsavtale. Avtalen følger i store trekk OECDs modellavtale fra 1982, som omhandler dødsbo, arv og gaver.⁹⁵ Etter art. 5 i avtalen kan det landet hvor den faste eiendommen ligger utskrive arveavgiften. Etter art. 5, 5. ledd gjelder det tilsvarende dersom eiendommen inngår i et foretagende. Er ervervet i

⁹⁴ Den nordiske skatteavtalet med kommentarer (1991) s.214.

⁹⁵ Modell Double Taxation Convention on Estates and Inheritance and on Gifts.

form av aksjer, følger det av 4. ledd at disse reglene også omfatter slikt erverv, så lenge selskapet har som hovedformål å eie fast eiendom. Norges beskatningsrett er altså begrenset etter avtalen. Hva som skal anses som fast eiendom følger samme prinsipp som etter NSA, jf. 3. ledd.

Situasjonen har imidlertid endret seg etter at Sverige 24. august i år trådte ut av avtalen mellom de nordiske landene. Norges beskatningsrett er altså ikke lenger begrenset der eiendommen ligger i Sverige. En person bosatt i Norge, som arver fast eiendom i Sverige er derfor arveavgiftspliktig til Norge, på lik linje som for formuesgoder i Norge, jf. aal. § 1, 4. ledd. Avgiftsplikten gjelder for slikt rådighetserverv, etter 24. august i år.

For erverv før 24. August i år gjelder imidlertid det som følger av avtalen. Formuleringen innebærer at beskatningsrette er tillagt Sverige. Beskatningen følger svensk intern rett, og eventuell dobbelbeskatning avverges ved unntaksmetoden. Det innebærer at Norge unntar eiendommen fra beskatning, jf. art. 10, 2. ledd, litra a. Fast eiendom skiller seg her fra annen formue, da denne kun skal beskattes i hjemlandet, jf. art. 7.

Nærmere bestemt skal den såkalte unntaksmetoden med progresjonsforbehold anvendes for å avverge dobbelbeskatningen. Metoden innebærer at Norge er avskåret fra å utskrive arveavgift på ervervet. Men ved beregning av arveavgift på skatteyters øvrige erverv, vil disse bli skattlagt med den skattesatsen som ville ha kommet til anvendelse dersom også arven i Sverige skulle inngå i grunnlaget, jf. litra c. Norge får altså den fordel som består i høyere skattesats, på alle skattyters erverv, ved arv og gave.

Sverige avskaffet imidlertid arveavgiften fra og med år 2005. Ettersom Norges beskatningsrett var avskåret etter avtalen inntil 24. august i år, dukker et viktig spørsmål opp. Kan Norge som hjemstat sies å ha en ”subsidiær beskatningsrett” når kildestaten unnlater å beskatte ervervet?⁹⁶ Hjemmel til å beskatte følger av intern rett av aal. § 1, 1.

⁹⁶ Zimmer (2003) s. 246.

ledd, jf. 4. ledd, ettersom ikke arveavgift ”blir svart” i Sverige. Spørsmålet er ikke løst direkte i Arveavgiftsavtalen.

Etter OECDkomm. Art. 23A - 34 til mønsteravtalen for inntekt og formue, er utgangspunktet at hjemstaten ikke har noen slik subsidiær rett i en slik situasjon. Det kan ikke sies å foreligge vesentlige forskjeller som bør føre til at noe annet skulle være tilfelle for mønsteravtalen om skatt på arv og gaver. Ettersom Arveavgiftsavtalen er bygget på mønsteravtalen, vil det være naturlig å legge samme løsning til grunn for denne. At Sverige unnlot å beskatte, kunne derfor føre til at ervervet verken blir skattlagt i Norge eller Sverige. Dette kalles gjerne ”dobbel ikke-beskatning”.⁹⁷

For å unngå nettopp dette, er det i art. 8 gitt regler om subsidiær beskatningsrett for noen av tilfellene hvor landet som har beskatningsretten etter avtalen ikke benytter seg av den. Dette er imidlertid kun på nærmere bestemte vilkår, dersom unnlatsen skyldes at landet ikke har hjemmel til å skatlegge etter intern rett på grunn av dennes ”territoriale avgrensning”, eller på grunn av ”personlig tilknytning”, jf. 1. pkt. litra a og b. Bakgrunnen for at Sverige ikke utskrev arveavgift, var imidlertid at den interne rett ikke innholder noen form for hjemmel for å skatlegge slike formueserverv. Unntaket var neppe ment å gjelde det tilfelle at en avtalestat helt har avvirket sin arveavgift. Det er heller ikke sannsynlig at det var Sveriges mening at de andre nordiske land skulle tjene på deres avståelse fra å utskrive avgiften.⁹⁸ Følgelig ga heller ikke art. 8 Norge grunnlag til å skatlegge ervervene.

Erverv fra 2005 og 24. august i år, av fast eiendom i Sverige for personer bosatt i Norge, er altså skattefrie både i Norge og i Sverige. Men ettersom ervervet uansett er unntatt fra beskatning i Norge, og eventuell skatt til Norge kun er det som utgjør høyere skatt på øvrig erverv, var ikke Norges tap av skatteproveny så stort som det kunne gis inntrykk av.

Erverv ved arv og gave før 2005 behandles ikke.

⁹⁷ Zimmer (2003) s. 246

⁹⁸ Edward Andersson (2007) s. 18.

6 Kredit for utenlandsk skatt

Som sagt har personer bosatt i Norge alminnelig skatteplikt til Norge for all sin inntekt og formue. Hvorvidt beskatningsretten er begrenset, vil bero på skatteavtalene sammenholdt med de internrettslige kreditreglene. De norske kreditreglene utfyller bestemmelsene i skatteavtalene.⁹⁹ Dersom det ikke foreligger skatteavtale, vil norsk rett alene være avgjørende. Ettersom avtalen ikke regulerer hvilke regler som gjelder for gjennomføringen av skattleggingen, eller fradragsrett for utgifter, er det alminnelige utgangspunkt at intern rett skal legges til grunn.¹⁰⁰ Det fører til at svensk rett legges til grunn for skattelegging i Sverige, og norsk rett for skattleggingen i Norge.

Hvem som kan kreve kredit følger av sktl. § 16-20. Det er personer bosatt i, og selskaper hjemmehørende i Norge, jf. §§ 2-1 og 2-2. Med andre ord skatteyttere med alminnelig skatteplikt til Norge. Dersom en skattyter mot formodning skulle anses bosatt både i Sverige og Norge etter landenes interne rett, vil det avgjørende da være om han etter skatteavtalen skal anses som bosatt i Norge eller Sverige, jf. § 16-20, 1. ledd, 2. pkt. Hadde det ikke forligget skatteavtale, ville det fulgt av loven at han kunne kreve kredit, ettersom han anses bosatt her.

De norske skattene det kan kreves kredit i fremgår av § 16-20, 1. ledd, 1. pkt. Det er naturlig nok begrenset til ”norsk skatt”. Etter forarbeidene omfattes skatt på alminnelig inntekt og toppskatt, mens trygdeavgift og indirekte skatter faller utenfor.¹⁰¹ Dessuten gis det fradrag i norsk formuesskatt. Med norsk formuesskatt menes skatt på netto skattepliktig formue etter intern rett.¹⁰²

⁹⁹ Ot.prp. nr. 20 (2006-2007) pkt. 1.2.

¹⁰⁰ Zimmer (2003) s. 189.

¹⁰¹ Ot.prp 46 (1995-1996) pkt. 4.4.1.

¹⁰² Skaar (2006) s. 771.

Den utenlandske skatten må, for å kunne kreves kreditert, være en ”inntektskatt eller formuesskatt eller tilsvarende skatt”. Det følger av § 16-20, 1. ledd, 1. pkt. Det avgrenses altså mot avgifter, indirekte skatter og skatter med straffekarakter.¹⁰³ Det er typisk dokumentavgift, kommunale avgifter osv. For at betalingen skal anses som en skatt, er det avgjørende om den er utlignet direkte på inntekt eller formue etter beskatningsmessige prinsipper. Det kan være et avgjørende moment om skattegrunnlaget er en inntektsstrøm. Det at skatten er beregnet av bruttobeløp, utelukker ikke i seg selv rett til kreditfradrag. Ved tvil vil det være naturlig å legge de norske kriterier til grunn.¹⁰⁴ Slik er også praksis.¹⁰⁵ Det er altså den norske klassifiseringen som er avgjørende, og ikke den svenske. Dersom en skatt anses som inntektsskatt i Sverige kan det ikke kreves fradrag om den etter norsk rett anses som avgift. Dette gjelder selvfølgelig dersom det ikke følger av skatteavtalen at skatten skal omfattes.

Inntekten og formuen må være skattepliktig i utlandet for at kredit kan gis, jf. § 16-20, 1. ledd, 1. punktum. Dersom inntekten er skattefri i utlandet, vil det ikke foreligge dobbeltbeskatning.¹⁰⁶ Etter samme bestemmelse kreves det at skatten er ”ilagt skattyter og betalt”. Det avgrenses altså mot kredit på forskudd, altså før skatten er betalt i Sverige. Dessuten må skatten være betalt der den har kilde, altså i Sverige og ikke noe annet land.

Utenlandsinntekten må dessuten inngå i ”samlet skattepliktig inntekt”, jf. § 16-21, 1. ledd. Den må altså inngå i det norske globalinntektsgrunnlaget. Det følger av at det ellers ikke vil foreligge dobbelbeskatning. Skattyter skal ikke få lavere skatt i Norge på grunn av skattlegging i utlandet, når inntekten ikke er skattepliktig i Norge.¹⁰⁷ Det samme gjelder formue, jf. 2. ledd.

¹⁰³ Zimmer (2003) s. 36.

¹⁰⁴ Ot.prp. nr. 46 (1995-1996) pkt. 4.4.1.

¹⁰⁵ Lignings-ABC s. 1219.

¹⁰⁶ Zimmer (2003) s. 41.

¹⁰⁷ Zimmer (2003) s. 42.

6.1.1 Beregning av det maksimale kreditfradrag

Utgangspunktet for beregning av maksimal kredit er hjemlandets skatt på den utenlandske inntekt eller formue, beregnet før kredit gis. Kreditfradraget er altså begrenset til såkalt ordinær kredit, i motsetning til full kredit, jf. art. 25, 2. ledd. Det samme følger av sktl. § 16-21. Det vil si at fradraget som gis aldri vil kunne overstige den skatt som er utskrevet på utenlandsinntekten i Norge. Tilvarende gjelder for formuesskatt, jf. 2. ledd. Begrensningen til ordinær kredit får først og fremst betydning der kildestatens skattenivå er høyere enn i Norge. Skulle skatteyder da ha fått fullt fradrag, hadde Norge måttet gi avkall på skatt av annen inntekt enn den som beskattes i kildelandet. At det maksimale kreditfradrag begrenses på denne måten, fører til at Norge ikke taper skatteproveny verken når skatteyder har lavere eller høyere skattebelastning i kildelandet.¹⁰⁸

Beregningen etter § 16-21, 1. ledd kan skrives som formel slik:¹⁰⁹

$$\text{Maksimal kredit} = \text{Norsk skatt} \times \frac{\text{Utenlandsinntekt}}{\text{Samlet inntekt}}$$

Formelen viser at jo større utenlandsinntekten er jo større blir maksimal kredit. På den måten vil fordelingen av fradrag også gir seg utslag i maksimal kreditfradrag. Den viser også at et underskudd i Norge fører til at fradraget blir redusert, ettersom det er den norske skatten som er utgangspunktet for beregningen.

Tidligere var reglene utformet slik at beregningen av maksimal kredit ble foretatt for alle former for utenlandsinntekt under ett. Det innebar at fradraget ble gjort under ett, slik at man kom frem til en samlet norsk skatt som forholdsmessig falt på utenlandsinntekten. Denne generelt begrensede metode ble imidlertid ansett å gi for sjenerøse muligheter til å kunne oppnå effektivt fradrag (kredit) i norsk skatt for en utenlandsk skatt som overstiger

¹⁰⁸ Skaar (2006) s. 772.

¹⁰⁹ Zimmer (2003) s. 38.

det norske skattenivået. Reglene ble derfor endret i slutten av 2006. Inntektene er nå delt i tre inntektskategorier som det skal beregnes et maksimalt kreditfradrag for, jf. § 16-21, 1. ledd, litra a-c.¹¹⁰

Tidligere kunne skattyter med ulike inntekter fra ulike land, som en følge av at lave og høye satser ble avregnet mot hverandre, oppnå skattefradrag for all utenlandsskatt så lenge den samlet sett lå under 28 %. Når inntektene nå skal beregnes hver for seg, blir denne avregningen begrenset, og muligheten til å oppnå fradrag for en utenlandsskatt som overstiger det norske skattenivået blir også mer begrenset. I forhold til oppgavens problemstilling, vil ikke endringen innebære noen realitetsendring. Både leieinntekt og gevinst inngår i alternativet ”annen utenlandsinntekt” i litra c, slik at beregningen også nå foretas under ett for all inntekt.

Kreditmetoden innebærer at skattyter må betale den høyeste skatten i hjemlandet eller kildelandet.¹¹¹ Den fører også til at Norge anvender den skattesats som ville kommet til anvendelse dersom hele inntekten var skattepliktig her. Den er altså innebygd et slags progresjonsforbehold.¹¹² Ettersom kapitalinntekter og kapitalgevinster har en flat skattesats på 26 %, kommer denne effekten av kreditmetoden kun frem i forhold til beregning av formuesskatt.

Den konkrete fremgangsmåten for beregningen følger av fsfin § 16-28-4. Etter paragrafens litra a, skal utgifter og inntekter tilordnes Norge eller utlandet, fordelt på inntektskategoriene etter hvor ”inntekten rettmessig er oppebåret”, eller ”hvor utgiften rettmessig er pådratt”. Metoden kalles gjerne ”den direkte tilordningsmetode”. Inntekter som skriver seg fra en fast eiendom i Sverige skal altså tilordnes Sverige.

¹¹⁰ Ot.prp nr. 20 (2006-2007) pkt. 1.

¹¹¹ Zimmer (2003) s. 34.

¹¹² Zimmer (2003) s. 34.

Det samme gjelder kostnad pådratt i den forbindelse. Fradragspostene skal tilordnes på samme måte som de inntektspostene de knytter seg til.¹¹³ Kostnader som ikke kan tilordnes en bestemt inntekt, tilordnes forholdsmessig etter hvor nettoinntekten er tilordnet etter første ledd, jf. 3. ledd. Også her skal tilordningen skje for hver av inntektskategoriene i sktl. § 16-21, 1. ledd. Når det gjelder gjeldsrenter, tilordnes også de etter dette nettoinntektsprinsippet, jf. 2. ledd. Det fører til at gjeldsrentene tilordnes Norge og utlandet slik at de forholdsmessig tilsvarer den fordeling nettoinntekten utgjør.

Dersom det oppstår tap i Sverige, følger det ikke av loven eller forskriften hvordan det skal tilordnes. Tap er ikke kostnad og kan således ikke omfattes av fsfin § 16-28-4. Lovens regler omhandler kun regler for tap der inntekten er unntatt fra beskatning i Norge etter unntaksmetoden. Det må derfor antas at tapet er fradragsberettiget ved globalinntektsberegningen i Norge, jf. sktl. § 9-4, jf. § 6-2. Tapet vil imidlertid også være fradragsberettiget (inntill 50%) i forbindelse med inntektsberegningen i Sverige, jf. IL. Kap. 45 § 33, 2. ledd. Det kan lede til å tro at skattyter får dobbeltfradrag. Men ettersom tapet trekkes fra i den svenske inntekten og den avgjør hvor stort kreditfradraget blir, vil det føre til at skattyter får mindre kredit i norsk skatt. På den måten utliknes så og si fordelingen av å få fradrag for tapet i to land, slik at resultatet blir det samme som om tapet kun ble fradratt i et av landene.¹¹⁴

Formelen nevnt ovenfor kan også legges til grunn for beregning av formuesskatt, ved å sette inn henholdsvis norsk skatt på formue, utenlandsformue og norsk formue. Ved beregning av formue er det som nevnt netto formue som skal legges til grunn. Det blir derfor nødvendig å fordele skattyters gjeld. Det følger verken av loven eller forskriften hvordan tilordning av gjeld skal skje mellom formue i hjemland og kildeland. I praksis gjøres tilordningen ved en forholdsmessig fordeling av den fradragsberettigete gjelden i Norge, mellom brutto- norsk og utenlandsformue.¹¹⁵

¹¹³ Zimmer (2003) s. 40.

¹¹⁴ Skaar (2006) s. 775.

¹¹⁵ Lignings-ABC s. 1221.

Dersom skatteyder i tillegg til inntekt og formue i Sverige har inntekt og formue i et annet utland, skal det beregnes én utenlandsinntekt for hver inntektskategori, som omfatter inntekt fra alle land. Denne er så grunnlaget for beregning av det maksimale kreditfradraget. Metoden for å beregne den totale utenlandsinntekt kalles den ”generelt begrensede metode”.¹¹⁶

Det følger av metoderegelen at inntektsskatt kun kan komme til fradrag i norsk inntektsskatt, og at formuesskatt betalt i utlandet kun kan komme til fradrag i norsk formuesskatt, jf. sktl. § 16-21, siste punktum i henholdsvis 1. og 2. ledd. Dette innebærer en begrensning for kreditfradraget, ettersom det er en forutsetning at skattyter har inntekts eller formuesskatt nok til å utnytte kreditfradraget. Det vil for eksempel ikke være tilfelle der skattyter har underskudd i Norge. Det kan imidlertid avhjelpes etter reglene om frem- og tilbakeføring av kredit (se avsnitt 7).

6.1.2 Gjennomføring av kreditmetoden for de enkelte skattene

Bruk av egen fritidsbolig er som nevnt skattefri både i Sverige og i Norge slik at det ikke er snakk noen beskatning av slik bruk.

Dersom boligen leies ut, er leieinntekten som sagt skattepliktig kapitalinntekt. Det forutsettes at utleien er av omfattende karakter slik at de er skattepliktige fullt ut etter norsk rett, jf. avsnitt 2.2.1. Som nevnt er skattesatsen for kapitalinntekt i Sverige og Norge henholdsvis 30 % og 28 %. Sett at skattyter har en svensk leieinntekt på 50 000 og norsk inntekt på 200 000. Skatten i Sverige blir da på 15 000. Norsk skatt på samlet skattepliktig inntekt blir 70 000 ($250\,000 \times 28\%$). Av denne faller forholdmessig 20 % på utenlandsinntekten ($50\,000 / 250\,000$), med andre ord 14 000 ($70\,000 \times 0,20$). Maksimalt kreditfradrag i norsk inntektsskatt blir da **14 000**, ettersom det begrenses til ordinær kredit.

¹¹⁶ Zimmer (2003) s. 42.

Norsk skatt blir etter dette 56 000. Total skatt blir 71 000 ($56\,000 + 15\,000$), med en gjennomsnittlig skatteprosent på 28,4 % ($71\,000 \times 250\,000$).

Hadde skattesatsen derimot vært 30 % i Norge og 28 % i Sverige, hadde skatten blitt henholdsvis 75 000 og 14 000. Av den totaleskatten faller 15 000 ($75\,000 \times 20\%$) på den svenske inntekten. Maksimalt kreditfradrag hadde blitt 14 000. Skatteyder fått fradrag for 14 000 i Norge, men måttet betale 1 000 i tillegg i norsk skatt på utenlandsinntekten. Total skatt hadde da blitt 75 000, med en gjennomsnittlig skatteprosent på 30 % ($75\,000/250\,000$). Resultatet hadde som sagt blitt at skattesatsen på den norske skatten av utenlandsinntekten allikevel tilsvarte den norske på 30 %.

Sett at skatteyder i det første eksemplet, har 5 000 i kostnader i forbindelse med utleie. Disse skal da tilordnes den svenske inntekten, slik at den blir 45 000. Total norsk skatt blir da 68 600 ($245\,000 \times 28$). Av det faller 18,36 % ($45\,000/245\,000$) på den svenske inntekten. Maksimalt kreditfradrag blir da **12 600** mot 14 000 ovenfor. Man ser her hvordan tilordning av kostnader gir seg utslag i det maksimale kreditfradraget. Den totale skatten ble imidlertid 68 600 mot 71 000 ovenfor. Kreditfradraget gikk ned med 1 400, men total skatt med 2 400. Ettersom skattesatsen er høyest i Sverige lønner det seg altså å få fradrag i inntekten fremfor kredit i norsk skatt.

La oss si at skatteyder selger fritidsboligen for i Sverige, med en skattepliktig gevinst på 600 000. Etter svensk rett er kun to tredjedeler ($600\,000/3 \times 2 = 400\,000$) av den skattepliktig, slik at skatten blir 120 000 ($400\,000 \times 30$). Skatten i Norge blir i tilfelle 168 000 ($600\,000 \times 28$) (det forutsettes at ikke kravet til egen bruk er oppfylt). Maksimal kredit blir allikevel **120 000**, på grunn av begrensningen til ordinær kredit.

Dersom skatteyder både har leieinntekt og gevinst samme år, skal maksimal kredit for disse som sagt beregnes under ett. Det følger av at begge inntektene faller inn under ”annen utenlandsinntekt” i § 16-21, 1. ledd litra c.

Følger vi eksempelet ovenfor blir total svensk inntekt 650 000 (50 000+600 000). Svensk skatt på det utgjør 195 000 ($650\,000 \times 30$). Norsk skatt på samlet skattepliktig inntekt ($650\,000 + 200\,000 = 850\,000$) blir 238 000 ($850\,000 \times 28\%$). Av dette faller 76,47 % ($650\,000 / 850\,000$) på utenlandsinntekten, slik at norsk skatt på utenlandsinntekten og maksimal kredit blir **181 999** ($238\,000 \times 76,47$). Total skatt blir 251 001 (56 001+195 000) med en gjennomsnittlig skattesats på 29,5 %.

Et meget praktisk spørsmål som kan dukke opp er beskatning i Norge dersom gevinsten er skattepliktig i Sverige, men skattefri i Norge. Dette vil typisk være tilfelle ettersom gevinst ved salg av fritidsbolig normalt er skattefri i Norge, men skattepliktig i Sverige. Krediten som gis skal tilsvare den del av den totale norske skatt som faller på den svenske gevinsten i Norge. Da gevinsten er skattefri i Norge, blir den norske skatten på gevinsten lik null. Kreditfradraget blir følgelig også lik null, som følge av at kreditfradraget er begrenset til ordinær kredit og ikke full kredit. Ved ordinær kredit er det skatteyter som belastes for eventuell høyere skattesats i kildelandet. Det samme blir altså resultatet der inntekten er null i Norge.

Her kommer det klart frem hvilken virkning det hadde fått for den norske skatten om det ble gitt full kredit. Ettersom skatten på gevinsten i Norge var lik null, hadde krediten måttet bli gitt i andre skatter enn den utlignet på gevinsten. Norge hadde da måttet gi avkall på skatt av annen inntekt enn den som ikke var beskattet i kildelandet.

Når formuesskatt skal beregnes vil maksimalt kreditfradrag etter sktl. § 16-21, 2. ledd være den norske skatten som forholdsmessig faller på formuen i Sverige. Sett at fritidsboligen nevnt ovenfor med omsetningsverdi på 2 500 000 i Sverige skal formuesbeskattes i Norge.

Den svenske formuesskatten blir lavere enn i Norge. Ligningsverdien blir et sted rundt 1 875 000 ettersom den ligger på ca 75 % av omsetningsverdien. Fribeløpet er imidlertid på

1 500 000, slik at skattepliktig formue er 375 000. Skattesatsen er 1,5 % slik at skatten blir 5 625.

Som det følger av avsnitt 3.1.1.1, skal det fastsettes en egen ligningsverdi i Norge. Den skal følge norske regler, og ligger derfor rundt 25 % av markedsverdien, altså 625 000. Ettersom eiendommen i utlandet er fritidsbolig, har skattyter sannsynligvis også formue i permanentbolig i Norge. For enkelthets skyld legger vi til grunn at skatteyter har 220 000 i formue i bolig i Norge.

Total formue utgjør da 1 220 000, dvs. 1 000 000 over fribeløpet på 220 000. Av dette skal 320 000 beskattes med 0,9 %, og 680 000 med 1,1 %. (Det forutsettes at hjemkommunen har maksimal skattesats for formuesskatten). Norsk skatt på total formue er da 10 360 (2 880+7 480). Av dette faller forholdsmessig 62,5 % (625 000/1 000 000) på den svenske formuen. Norsk skatt på utenlandsformuen blir derfor 6 475 (10 360 x 62,5 %). Maksimal kredit blir imidlertid kun **5 625**, på grunn av begrensningen til ordinær kredit. Skattyter må altså betale 4 735 (10 360-5 625) i skatt til Norge. Total skatt på formue blir 10 360 (4 735+5 625) med en gjennomsnittlig skatteprosent på 1,03 % (10 360/ 1 000 000).

En følge av at den svenske formuen tas med, er at høyeste skattesats gjelder for en større del av formuen enn om kun norsk formue hadde inngått som grunnlag. Man anser altså utenlandsinntekten for verken å ligge på ”toppen” eller ”bunnen” i forhold til skattesats og fribeløp.¹¹⁷

6.1.3 Særskilt om fastighetsskatten

Som tidligere beskrevet, er utgangspunktet at skatteyter kan kreve fradrag i norsk skatt for endelig fastsatt inntekts- eller formuesskatt som godtgjøres ilagt og betalt i fremmed stat, jf. sktl. § 16-20. I dette ligger det en begrensning ved at den utenlandske skatten må være en

¹¹⁷ Zimmer (2003) s. 33.

formue- eller inntektsskatt. Hvilke skatter som omfattes er det redegjort for i avsnitt 5.2. I skatteutvalgets utredning er det skrevet eksplisitt at det ikke gis fradrag i norsk eiendomsskatt.¹¹⁸ Det følger av at det aldri vil bli utskrevet norsk eiendomsskatt på en fast eiendom i utlandet.

Spørsmålet blir da om man kan få kreditfradrag i formuesskatten eller i noen av de norske inntektsskattene, for utenlandsk eiendomsskatt, herunder den svenske fastighetsskatten. Hvilken norsk skatt det eventuelt skal gis kredit i, vil ha sammenheng med om den kan klassifiseres som en formues- eller inntektsskatt.

For inntektsskatter er det som nevnt vanlig å avgrense mot skatter som ikke skriver seg fra et skattegrunnlag som er en inntektsstrøm. Det at skatten utskrives på bruttobeløp, utelukker som nevnt ikke retten til kredit. Fastighetsskatten omtales gjerne som en skatt på den investerte kapital i eiendommen. Grunnlaget for skatten er en konstant verdi, og ikke en verdi som tilføres eieren etter hvert, slik som ved en inntektsstrøm. Beskatningen avviker teknisk sett fra annen inntektsbeskatning, og klassifiseres derfor ikke som en inntektsskatt selv om skattens formål er å beskatte avkastning av kapitalen.¹¹⁹

Alternativet ”tilsvarende skatter” tilsier at det er rom for kredit også for skatter som formelt sett ikke ilegges på inntekt etter beskatningsmessige prinsipper. Det vil si at der skatten for eksempel ilegges sjablongmessig i stedet, kan den anses som inntektsskatt likevel.¹²⁰ Det er imidlertid klart at fastighetsskatten ikke er en skatt på faktisk inntekt av den faste eiendom, men på en tenkt avkastning av eiendommens bruttoverdi. At heller ikke Sverige anser fastighetsskatten som en inntektsskatt, taler imot at den skal være det etter norsk rett, selv om det ved tvil er de norske kriterier som skal legges til grunn.¹²¹ Etter dette er det ikke aktuelt å gi kredit i norsk inntektsskatt for svensk fastighetsskatt.

¹¹⁸ NOU 2003:9 pkt. 13.2.2.4.

¹¹⁹ Innkommstskatt s. 203.

¹²⁰ Skaar (2006) s. 767.

¹²¹ Skaar (2006) s. 767.

Spørsmålet blir om det kan gis kredit for fastighetsskatt i norsk formuesskatt. Sktl. § 16-21 hjemler fradrag for utenlandsk formuesskatt i norsk formuesskatt. Hva som skal anses som utenlandsk formuesskatt kommer ikke frem av regelen. Etter forarbeidene må begrepet i tvilstilfeller forstås på samme måte som norsk rett.¹²² Det innebærer at for å få kredit må skatten være utlignet på nettoformue i utlandet. Det avgjørende må derfor være om fastighetsskatten er utlignet etter beskatningsmessige prinsipper, og ikke på et bruttoobjekt.¹²³ Den svenske fastighetsskatten er som sagt en objektskatt. Den utskrives på bruttoverdien av boligen uavhengig av skatteyters gjeld. Fastighetsskatten kan således ikke omfattes av utenlandske formuesskatter som gir rett til kreditfradrag.

Det er fast praksis i Norge at eiendomsskatt betalt i utlandet ikke kommer til fradrag i noen av de norske skattene.¹²⁴

¹²² Ot.prp. nr. 36 (1995-1996) pkt. 4.4.1.

¹²³ Tingvold (1997) s. 110.

¹²⁴ Lignings-ABC s. 1219.

7 Frem- og tilbakeføring av fradrag

Ubrukt kredit for utenlandske skatter hadde man tidligere kun en meget begrenset adgang til å fremføre, jf. tidligere § 16-22. Adgangen var begrenset til ”maksimalt kreditfradrag i det året retten til fradrag oppstår”. Ubenyttet kredit som ikke ble fradratt fordi utenlandsk skatt oversteg maksimal kredit kunne altså ikke fremføres. I tillegg til der utlandets skattesats er høyere enn i Norge, er dette typisk resultatet der skattyter har negativ globalinntekt på grunn av underskudd i Norge, og derfor ikke får kredit for utenlandsskatt på positiv utenlandsinntekt.

Heller ikke der dobbelbeskatning oppstår på grunn av ulike tidfestningsregler i Norge og utlandet ble avhjulpet av regelen ettersom tidfesting skal skje i samsvar med norsk lovgivning, jf. fsfin § 16-28-5. Bestemmelsen fikk derfor kun praktisk betydning i de få tilfeller der norsk skatt på utenlandsinntekten ett år ble lavere enn beregnet maksimal kredit.¹²⁵ Ettersom maksimalt kreditfradrag er et resultat av norsk skatt på utenlandsinntekten, er dette sjeldent tilfelle, men kunne oppstå i forbindelse med den tidligere ”godtgjørelsen” på aksjonærens hånd for aksjeutbytte.

Etter en lovendring 26. april i år er imidlertid denne begrensningen fjernet. Hensynet til å avverge dobbelbeskatning som følge av forskjellige tidfestningsregler i ulike land, ble ansett å veie tyngre enn at fremføring av benyttet kredit over en årrekke vil kunne utgjøre betydelige beløp ved høyere skattesats i utlandet. Å avhjelpe dobbeltbeskatning på grunn av at skatteyder har negativ globalinntekt på grunn av underskudd i norsk inntekt, ble også ansett viktig.¹²⁶ Fremføringen er begrenset til de fem påfølgende år, innenfor hver av

¹²⁵ Zimmer (2003) s. 44.

¹²⁶ Ot.prp. nr. 20 (2006-2007) pkt. 1.5.3.

inntektskategoriene i § 16-21, 1. ledd, litra a-c.¹²⁷ Det fremgår av forarbeidene at reglene også skal omfatte formuesskatten.¹²⁸

Den ubenyttede kredit fra tidligere år må fradras før det eventuelt gis kredit for skatt betalt et senere år, jf. § 16-22, 1. ledd, 2. punktum. Det forutsettes naturlig nok at fradraget gjøres gjeldende innenfor rammen av det maksimale kredittfradrag som måtte bli fastsatt for det senere år.

Utenlandsk skatt som ikke kommer til fradrag ved årets skatteoppgjør skal også kunne tilbakeføres til fradrag i skatt i det foregående året, jf. § 16-22, 2. ledd. Bestemmelsen har trådt i kraft, men har virkning først for inntektsåret 2008.¹²⁹ Tilbakeføringsadgangen skal imidlertid være helt subsidiær i forhold til fremføringsretten.¹³⁰ Å tilakeføre fradrag vil være gunstig dersom skatteyder ikke lenger har relevant utenlandsinntekt i fremtiden, slik at han ikke får beregnet noe maksimalt kreditfradrag. Tilbakeføringen er derfor betinget av at skatteyder kan ”sannsynliggjøre” at han i løpet av de fem påfølgende årene ikke vil bli ”skattepliktig her i riket for inntekt med kilde i utlandet”. Det vil typisk være tilfelle ved realisasjon av utleid fast eiendom i utlandet. Man kan da få fradraget i tidligere års inntekt i stedet for senere års, som ble skissert i avnittet over. Fradraget berignes også her for hver av inntektskategoriene i skatteloven § 16-21, første ledd, litra a-c. Samlet fradrag for det enkelte år må ligge innenfor det maksimale kreditfradraget for dette året, for hver av inntektstypene.

Frem og tilbakeføringen forutsetter at det utskrives norsk skatt på inntekten eller formuen. Dersom inntekten er skattefri i Norge, blir som nevnt krediten lik null ettersom skatten blir null. Da finnes det heller ikke noe kreditfradrag å frem- eller tilbakeføre.

¹²⁷ Besl.O.nr. 67 (2006-2007) pkt. III.

¹²⁸ Ot.prp. nr. 20 (2006-2007) pkt. 1.5.4.

¹²⁹ Besl.O.nr. 67 (2006-2007) pkt. IV.

¹³⁰ Ot.prp. nr. 20 (2006-2007) pkt. 1.5.4.

Tidfesting både i Norge og Sverige skjer etter realisasjonsprinsippet for kapitalinntekter, jf. henholdsvis sktl. § 14-2, 1. ledd, 2. punktum og IL.¹³¹ Følgelig vil normalt ikke tidfesting føre til at skattyter har ubrukt kredit å frem- eller tilbakeføre. Men dersom skattyter har negativ inntekt i Norge ett år, og dermed ikke får benyttet kredit for påløpt skatt på inntekt i Sverige, kan reglene gi rett til kreditfradrag i Norge senere år. I praksis kan det være tilfelle dersom skattyter har solgt sin permanentbolig i Norge med tap, slik at han har underskudd i Norge. Har han solgt fritidsboligen i Sverige med gevinst som også er skattepliktig i Sverige, vil den kredit han oppnår ikke kunne benyttes ettersom det ikke foreligge norsk inntektsskatt å gi kredit i.

8 Fradrag i norsk inntekt for svensk skatt

I stedet for kredit i norsk skatt er det ”hevdvunnen fortolkning” av sktl. § 6-15 om inntektsfradrag for skatt og avgift på fast eiendom, at skatteyter kan velge å kreve fradrag i inntekt også for utenlandske skatter.¹³² Grunnlaget for denne fortolkningen stammer fra en dom fra 1928.¹³³ Denne løsning vil være fordelaktig for en skatteyter med lav inntekt og formue i Norge som fører til at ikke krediten kommer effektivt til fradrag fordi det ikke er noen norsk inntekts- eller formuesskatt å gi kredit i. Dersom fradraget i inntekt fører til underskudd i norsk inntekt, vil dette kunne fremføres, jf. § 14-6.

Ettersom man tidligere ikke kunne fremføre ubenyttet kredit, kunne det være fordelaktig å få fradrag i norsk inntekt i stedet. Etter at reglene ble endret slik at det er adgang til å frem- og tilbakeføre kredit, har imidlertid ikke denne fortolkningen like stor nytte. Dersom skatteyter kan få fullt kreditfradrag, vil dette lønne seg fremfor nedsettelse av inntekt. Skal inntekten settes ned tilsvarende den utenlandske skatten, vil det kun gi 0,28 øre fordel per krone, i motsetning til krone for krone ved kreditfradrag.

¹³¹ Innkomstskatt (2007) s. 30.

¹³² Zimmer (2003) s. 45.

¹³³ Rt. 1928 s. 1158.

Skatteyder må imidlertid velge mellom kredit eller fradrag i inntekten for den utenlandske skatten, jf. § 16-24.

Dersom skattyter velger å benytte seg av fradrag i norsk skatt i stedet for kredit etter § 16-20, kan man få fradrag også for fastighetsskatten etter denne bestemmelsen. Det forutsetter selvfølgelig at inntekt av eiendommen er skattepliktig i Norge, slik at skattyters egen bruk ikke åpner for fradrag. Ettersom dobbeltbeskatning mellom Norge og Sverige av inntekt av fast eiendom er løst ved kreditmetoden, er inntekten også skattepliktig i Norge.

Skattyter må som nevnt velge å få fradrag i norsk inntekt for eller kredit. Som regel vil det lønne seg å velge kredit der hvor dette er mulig, ettersom man som nevnt da får fradrag for alle inntekts- og formuesskatter og ikke bare nedsettelse med 0,28 øre for hver krone av inntekt-, formues- og fastighetsskatten.

9 Skattereduksjon etter svensk rett

Ved beregning av kapitalinntekt gis det fradrag for kostnader og renteutgifter. Disse utgiftene kan imidlertid i tillegg utnyttes på en annen måte skattemessig, ved at de gir rett til skattereduksjon. Dersom man får et negativt resultat etter å ha summert kapitalinntekter og trukket fra kapitaltap og renteutgifter, kan man i Sverige få skattereduksjon for dette "underskuddet". Har skatteyder for eksempel renteinntekter på kr. 40 000 og renteutgifter på kr. 60 000, vil han ha 20 000 i "kapitalunderskudd". (Det forutsettes at han ikke har andre kapitalinntekter eller kapitaltap).

Reduksjonen gjennomføres ved at man får prosentvis nedsettelse i skatten. Reduksjonen gis altså i skatten og ikke i inntekten. For underskudd inntil 100 000 kr. gis det 30 % nedsettelse og for underskudd over dette gis det 21 % nedsettelse, jf. kap. 65 § 9. Grunnen til at underskudd over kr. 100 000 kun gis en reduksjon på 21 %, er at det antas at så høye

underskudd normalt er en følge av skattemotiverte disposisjoner. Bakgrunnen er ofte investeringer som gjerne gir avkastning på sikt, men hvor rentekostnadene er høye i starten. Disse rentekostnadene vil man med den lavere skattesatsen redusere verdien av.¹³⁴

Reduksjonen gis så langt man har skatter å redusere. Det er imidlertid kun i kommunal- og statlig inntektsskatt, samt fastighetsskatt det gis reduksjon i. Blant annet formuesskatten holdes med andre ord utenfor. Dette fører til at man ikke nødvendigvis får reduksjon for hele sitt underskudd. Det vil for eksempel kunne være tilfelle dersom man har lav inntekt og lite fast eiendom (formue det utskrives eiendomsskatt på), samtidig som man har høye rentekostnader og store kapitaltap. Skattereduksjonen gis uansett hva som er bakgrunnen for underskuddet. Men for at det skal kunne oppstå underskudd må tapet være fradragsberettiget, noe som ikke er tilfelle ved alle tap der dette skyldes personlig forbruk.¹³⁵ En ubenyttet skattereduksjon kan imidlertid ikke utnyttes senere år.¹³⁶

Ved fradragsrett for kostnader skal det ikke ha betydning hvem som er skatteyter. Reglene er de samme uavhengig av skatteyers posisjon. Det kan imidlertid ha betydning ved underskuddsberegningen ovenfor. Ettersom det skattemessige underskuddsavdrag prosentvis er mindre for underskudd over 100 kan det være lønnsomt å fordele fradrag mellom flere skatteytere. Dersom to skatteytere har underskudd på 90 000, vil begge få det høyeste prosentvise avdrag. Det vil si 27 000 hver, til sammen 54 000. Er alt underskuddet på en hånd, gis kun 21 % avdrag av de 80 000 overskytende. Med andre ord 30 000 og 16 8000, totalt 46 800.

¹³⁴ Inkomstskatt (2007) s.154

¹³⁵ Inkomstskatt (2007) s. 199.

¹³⁶ Inkomstskatt (2007) s. 154.

10 Dokumentavgift

Som i Norge må man svare dokumentavgift ved overføring av grunnbokshjemmelen til eiendommen ved kjøp (og bytte) av fast eiendom, jf Lag om stämpelskatt § 4.¹³⁷ For juridiske personer er skatten på 30 kroner per 1 000 (3%) av eiendommens verdi. For fysiske personer er skatten kun 15 kroner per 1 000 (1, 5%) , jf. § 8. Eiendommens verdi settes som hovedregel til det høyeste av takseringsverdien året før kjøpet og kjøpesummen sammenliknet, jf. § 9. Sett at eiendommen har en salgsverdi på 2 500 000. Dokumentavgiften i Sverige blir da $(2\,500\,000/1000 \cdot 15)$ kr. 37 500. Avgiften er fradragsberettiget ved at den anses som anskaffelseskostnad og dermed utgjør en del av inngangsverdien ved gevinstberegningen, jf. kap. 44 § 14.

Avgiften utgjør i Norge 2,5 % av avgiftsgrunnlaget, jf. § 1 i vedtak om særavgifter for 2007.¹³⁸ Følger vi eksempel ovenfor, hadde avgiften blitt på kr. 62 500 dersom eiendommen hadde skulle tinglyses i Norge. Avgiften er med andre ord en del høyere i Norge enn i Sverige.

Avgiften anses som en pris på offentlige tjenester, og ikke en skatt på inntekt eller formue.¹³⁹ Den omfattes ikke av NSA og er derfor ikke drøftet i forhold til dobbelbeskatningsproblematikken.

¹³⁷ Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

¹³⁸ Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2007. (kap. 5565 post 70).

¹³⁹ Skaar (2007) s. 105 og OECD komm. art. 22 pkt 1.

11 Sammenfatning

En skattyter bosatt i Norge som vurderer å investere i fritidsbolig i Sverige må altså forholde seg til både de norske og de svenske skattereglene. Ettersom skatteavtalen bygger på kreditprinsippet og kreditadgangen er begrenset til ordinær kredit, vil skattyter måtte betale den av Norge og Sveriges skattesats, som er den høyeste. I praksis betyr dette at skattyter må betale den svenske skattesatsen på kapitalinntekt som er på 30 %. Særlig for gevinstbeskatningen vil det ha betydning at ikke beskatningsretten er forbeholdt Norge. Ettersom gevinst ved salg av bolig aldri er helt skattefri i Sverige, må skattyter som sagt skatte av denne, selv om gevinsten er skattefri etter norsk rett. Dessuten er fordeling av kostnader viktig å være oppmerksom på, ettersom maksimalt kreditfradrag er større desto større den svenske inntekten er.

Når kreditmetoden anvendes skal det tas hensyn til utenlandsinntekten og -formuen ved beregning av den norske skatten. Det gjør at en større del av skattegrunnlaget ved beregning av den norske skatten vil bli beskattet med den høyeste skattesats der disse er progressive. Får skattene som omhandles i denne fremstillingen gjelder dette kun formuesskatten. Når Sverige i fremtiden avskaffer formuesskatten vil kreditmetoden gi større utslag ettersom kreditten blir null når den svenske formuesskatten er lik null.

At Sverige i ferd med å fjerne både formuesskatten og fastighetsskatten kan gjøre det mer attraktivt for norske skatyttere å investere i fritidsbolig i Sverige. Det vil særlig gjelde for investering i verdifulle boliger. Som nevnt er det høye fribeløpets betydning for disse mindre enn for boliger av mindre verdi. Mindre boliger var gjerne unntatt formuesskatt også tidligere. Det er imidlertid vanskelig å si hvordan dette vil bli i praksis, ettersom endringer i beskatningen kan føre til endringer i markedet.

12 Kildehenvisninger og litteraturliste

12.1 Lover

Lov 16. juni 2006 nr. 25.

Lov om skatt på formue og inntekt (Skatteloven) 26. mars 1999 nr. 14.

Lov om ligningsforvaltning (Ligningsloven) 13. Juni 1980 nr. 24.

Lov om egedomsskatt til kommunane (Egedomsskattelova) 6. Juni 1975 nr. 29.

Lov om avgift på arv og visse gaver (Arveavgiftsloven) 19. Juni 1964 nr. 14.

Lov om arv (Arvelova) 3. mars. 1972 nr. 5.

Skattelov for byene (Byskatteloven) 11. August 1911 nr. 9.

Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

Lag (1997:232) om statlig förmögenhetsskatt.

Innkomstskattelag (1999:1229).

Lag (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt.

Lag (2004:126) om skatteredktion för förmögenshetsskatt

Lag (2006:2340) om fastighetsskatt i vissa fall vid 2007-2009 års taxeringar.

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid innskrivningsmyndigheter.

12.2 Skatteavtaler

Overenskomst mellom de nordiske landene for å unngå dobbeltbeskatning med hensyn til skatter på inntekt og formue (NSA) (1997).

Overenskomst med de nordiske landene for å unngå dobbeltbeskatning med henysn til skatter på arv og gave (1989).

OECDs mønsteravtale. (Modell tax Convention on Income and on Capital).

Modell Double Taxation Convention on Estates and Inheritance and on Gifts (1982).

12.3 Forarbeider

Besl.O.nr. 67 (2006-2007).

Ot.prp. nr. 1 (2007-2008).

Ot.prp nr. 20 (200-2007).

Ot.prp. nr 45 (1995-1996).

Ot.prp. nr. 46 (1995-1996).

Ot.prp. nr. 36 (1995-1996).

Ot.prp. nr. 1 (2004-2005).

Ot.prp. nr. 44 (1974-1975).

Ot.prp. nr 45 (1973-1974).

St.meld. nr 1 (2006-2007), Nasjonalbudsjettet 2007.

St.prp. nr. 1 (2007-2008) Skatte-, avgifts- og tollvedtak.

NOU 2003:9 Skatteutvalget.

SOU 2004; *Reformerade egendomsskatter*.

Huvudbetenkande av Egendomsskattekommittén.

Prp. 2006/07:1.

Prp. 2001/02:3.

12.4 Annet regelverk

Stortingets skattevedtak 28.11.2006 nr. 1336 for inntektsåret 2007.

Vedtak 28.11.2006 nr. 1340 om avgift til statskassen på arv og gaver for budsjetterminen 2007.

Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2007.

12.5 Forskrifter

Forskrift 19.11.1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26.

Mars 1999 nr. 14. *Fsfin*.

12.6 Dommer

Rt. 1996 s. 1629.

Rt. 1928 s. 1158.

RG. 2007 s. 259.

12.7 Utvalget

Utv. 2007 s.136.

Utv. 2003 s.819.

Utv. 1005 s. 718.

Utv. 1994 s. 939.

Utv. 1989 s. 391.

12.8 Litteratur

Zimmer, Frederik (2003). *Internasjonal inntektsskatterett* (3.utgave).

Zimmer, Frederik (2005). *Lærebok i skatterett* (5. utgave).

Lodin, Lindencrona, Melz og Silfverberg (2003); *Inkomstskatt*, (11. utgave).

Andersson, Mattsson, Michelsen og Zimmer (1991). *Det nordiska skatteavtalet med kommentarer* (2. utgave).

Skaar, Arvid Aage. *Norsk skatteavtalerett* (2006).

Kirkvaag, Ole (1991). *Den nordiske skatteavtalen* (skriftserien nr. 23).

Matre, Hugo P. *Skatterett 1997* (15), s. 285-293.

Tingvold, Bjørn. *Skatterett 1997* (15), s. 97-124.

Pedersen, Rune og Haakstad, Per-Jacob (2005). *Skatt og arv*. Utgitt av Pengeforlaget AS. ("DINE Penger")

Kari S. Tikka. *In Memoriam 1944-2006*.

Lignings-ABC for 2006.

12.9 Uttalelser/ artikler

Brev fra skattedirektoratet av 29.03.07 om rettelser til Liknings ABC 2006:

<http://www.skatteetaten.no/Templates/Handbok.aspx?id=50823&mainchapter=50824&epslanguage=NO&chapter=50824> (Sisert 28. oktober 2007).

Skattedirektoratet Bfu, 18. Okt 2005

<http://www.skatteetaten.no/Templates/BindendeForhandsuttalelse.aspx?id=29141&epslanguage=NO> (Sisert 29. oktober 2005).

Artikkel av Skattedirektoratet, 2. Mars 2007. *Inntekter/ fradrag og formue /gjeld med tilknytning til utlandet- føring i selvangivelsen:*

<http://www.skatteetaten.no/Templates/Artikkel.aspx?id=57217&epslanguage=NO&chapter=57226#kapitteltekst>. (Sisert 31. Oktober 2007).

Finansdepartementet, brev av 11. mars 1999 til en kommune.

http://www.regjeringen.no/en/dep/fin/Documents-and-publications/andre/Publications-in-English-or-translated-in/prinsipputtalelser_fortolkninger/1999/Takstgrunnlaget-for-eiendomsskatt-pa-verk-og-bruk.html?id=271541 (sisert 30. oktober 2007)

Gyldendal rettsdata, *Skattelovkommentaren 2003/04*.

Kapittel 16 Fradrag i norsk skatt for skatt betalt i fremmed stat.

Kapittel 17 Skattebegrensning.

Norsk lovkommentar 2005, bind III.

Modell Convention. Commentaries.

Skatteverkets brosjyrer:

SKV 296 utgåva 16, *Fastighetsskatt –deklarationen 2007 och framåt*.

<http://www.skatteverket.se/blanketterbroschyler/broschyr/meny/skvnr/200299.4.4616442f109bb3f41f380003015.html> (Sisert 31. Oktober 2007).

Aftenposten.no. Bolig.

<http://forbruker.no/bolig/boligmarkedet/article1461209.ece> (Sisert 1. November 2007).

DnB NOR Eiendom

Bilag; Eiendomsmarkedet, fredag 2. november 2007.